

Ministerium: Transport-, Bygnings- og Boligministeriet
Journalnummer: Socialmin. j.nr. 2006-71

Senere ændringer til forskriften
LOV nr 1336 af 19/12/2008
LOV nr 517 af 05/06/2012
LOV nr 270 af 19/03/2013
LOV nr 413 af 29/04/2013
LOV nr 439 af 06/05/2014
LOV nr 310 af 30/03/2015
LBK nr 810 af 01/07/2015

Bekendtgørelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene

Hermed bekendtgøres lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 988 af 21. oktober 2009, med de ændringer, der følger af § 2 i lov nr. 632 af 11. juni 2010 og § 15 i lov nr. 724 af 25. juni 2010.

De ændringer, der følger af § 149, nr. 2, i lov nr. 1336 af 19. december 2008, er ikke indarbejdet i denne lovbekendtgørelse, da tidspunktet for ikrafttræden af disse ændringer fastsættes af skatteministeren, jf. § 167, stk. 2, i lov nr. 1336 af 19. december 2008.

Kapitel I

Lovens gyldighedsområde

§ 1. Reglerne i lovens kap. II-V om huslejeregulering m. v. gælder i kommuner, hvor de hidtidige regler om huslejeregulering gjaldt ved udgangen af 1979, og kommunens registerfolketal pr. 1. april 1979 oversteg 20.000 indbyggere. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at reglerne ikke skal gælde i kommunen.

Stk. 2. I kommuner, hvor reglerne ikke gælder, kan kommunalbestyrelsen under hensyn til boligforholdene bestemme, at reglerne skal gælde.

§ 2. Reglerne i lovens kap. VII om benyttelse af boliger gælder i de kommuner, hvor reglerne i kap. II-V er gældende. Reglerne i §§ 52 a-c gælder dog kun, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at de skal gælde. Kommunalbestyrelsen angiver virkningstidspunktet for beslutningen. Endvidere gælder §§ 52 a-c kun i de tilfælde, hvor en udlejer skriftligt har meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne skal gælde i udlejerens ejendomme. Kommunalbestyrelsen skal lade udlejerens meddelelse tinglyse på ejendommen. Udlejeren kan med 6 måneders varsel meddele kommunalbestyrelsen, at reglerne ikke længere skal gælde i udlejerens ejendomme.

Stk. 2. I kommuner, hvor bestemmelserne i kap. II-V ikke finder anvendelse, kan kommunalbestyrelsen under hensyn til boligforholdene i kommunen træffe bestemmelse om, at enkelte eller samtlige regler i kap. VII skal gælde. §§ 52 a-c kan dog kun sættes i kraft samlet. Kommunalbestyrelsen angiver virkningstidspunktet for beslutningen. Udlejerens meddelelse efter § 2, stk. 1, 4. og 6. pkt., kan alene gives for §§ 52 a-c samlet. Beslutning herom kan træffes for højst 4 år ad gangen.

Stk. 3. Såfremt reglerne i kap. II-V ophører at gælde i en kommune, ophører bestemmelserne i kap. VII at gælde efter 1 års forløb, medmindre kommunalbestyrelsen har truffet bestemmelse efter stk. 2.

§ 3. De beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter §§ 1 og 2, skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Er andet ikke udtrykkeligt fastsat i beslutningen, får den virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort.

Kapitel II

Huslejeregulering for beboelseslejligheder

§ 4. Reglerne i kapitel II-IV gælder for lejeforhold, der omfattes af lov om leje, når det lejede helt eller delvis anvendes til beboelse, jf. dog stk. 2-5.

Stk. 2. Reglerne i kapitel II-VI, VIII og VIII A gælder ikke for lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af

- 1) en almen boligorganisation, jf. § 1 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.,
- 2) en selvejende institution, hvor boligerne er opført efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, den tidligere lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 722 af 1. august 1996, eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., eller
- 3) en kommune eller en region, når boligerne er almene ældreboliger.

Stk. 3. Reglerne i kapitel II-IV A gælder ikke for lejeforhold i ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse.

Stk. 4. Reglerne i kapitel II-IV, bortset fra §§ 21 og 22, gælder ikke for lejeforhold om enkeltværelser til beboelse, når værelserne er en del af udlejers beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor.

Stk. 5. Reglerne i kapitel II-IV, bortset fra §§ 4 a, 15, stk. 3, 17, 21, 22, stk. 1, 1. pkt., og stk. 3, og 27 b, gælder ikke for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. For de i 1. pkt. nævnte ejendomme gælder §§ 23, 24, 25 og 26, såfremt ejendommen på tidspunktet for varslingen omfatter 4 eller flere beboelseslejligheder. 2. pkt. gælder dog ikke, hvis ejendommen er beliggende i landzone og ejendommen samtidig er en landbrugs- eller skovbrugsejendom.

Stk. 6. Reglerne i kapitel II-VI gælder ikke for ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.

§ 4 a. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne lov som een ejendom.

Stk. 2. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes i denne lov som een ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

§ 5. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3 og § 73, stk. 3, i lov om leje. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 183.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og udvikling af byer og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer eller lov om privat byfornyelse. Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2000-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettopris-indeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året

før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.

Stk. 3. Vil udlejeren indgå en lejeaftale i henhold til stk. 2, og er det den første udlejning af det pågældende lejemål efter stk. 2, skal udlejeren, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet, og inden en ny lejeaftale indgås, orientere beboerrepræsentanterne eller lejerne om dette samt om indholdet af denne bestemmelse. I modsat fald er vilkåret om lejefastsættelse efter stk. 2 ugyldigt. Beboerrepræsentanterne eller lejeren kan da inden 14 dage efter, at orienteringen er givet, indbringe en sag om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet, jf. § 22, stk. 1. Beboerrepræsentanterne eller lejeren skal angive vedligeholdelsesmanglerne, der alene kan vedrøre mangler uden for de enkelte lejemål. Afgiver huslejenævnet påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler, jf. § 22, stk. 3, kan der ikke indgås lejeaftale efter stk. 2, før de konstaterede vedligeholdelsesmangler er udbedret.

Stk. 4. Ved tvister om lejefastsættelse efter stk. 2 skal udlejeren fremlægge dokumentation for forbedringsudgiften og for, at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år. Kan sådan dokumentation ikke fremlægges, kan stk. 2 alene finde anvendelse, såfremt det utvivlsomt må anses godtgjort, at forbedringer er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på 2 år. Ved indbringelse for boligretten påhviler det udlejeren at godtgøre, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Stk. 5. Det påhviler udlejeren at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet. Såfremt der opstår tvist herom, kan lejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, dog tidligst 5 år efter, at en sådan sag senest har være forelagt huslejenævnet af denne lejer. Anses udlejeren ikke at have opfyldt sin pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring, skal lejen for fremtiden beregnes efter stk. 1.

Stk. 6. Ved sammenligningen, jf. § 47, stk. 2, i lov om leje ses bort fra lejemål omfattet af § 15 a i denne lov, § 62 b i lov om leje og lov om privat byfornyelse samt kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor by- og boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994. Der ses tillige bort fra lejemål i ejendomme, som er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse.

Stk. 7. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra

- 1) lejeforhøjelse til afsætning efter § 18 b og forbedringer, der er gennemført for beløb, der er afsat efter denne bestemmelse,
- 2) lejeforhøjelse efter § 27, stk. 2, og efter § 62 b i lov om leje og forbedringer efter § 46 a, stk. 3, og § 62 b i lov om leje,
- 3) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,
- 4) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-6, i lov om byfornyelse og boligforbedring,
- 5) lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse,
- 6) lejeforhøjelse uden fradrag af tilskud og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse.

Ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i nr. 3 dog ikke anvendelse.

Stk. 8. Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Stk. 9. Reglen i stk. 8 er dog ikke til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglerne i stk. 1-7.

§ 6. Udlejer kan ved lejemålets indgåelse som depositum kræve et beløb svarende til indtil 3 måneders leje. Beløbet henstår til sikkerhed for lejeren forpligtelser ved fraflytning. Udlejer kan ved lejemålets

indgåelse desuden kræve lejen forudbetalt for et tidsrum op til 3 måneder. Ved forudbetalt leje forstås i denne forbindelse det beløb, der umiddelbart inden de aftalte betalingsterminer henstår som indbetalt hos udlejeren.

Stk. 2. Huslejenævnet kan tillade, at stk. 1 fraviges, såfremt der stilles behørig sikkerhed for lejerens tilbagebetalingskrav, jf. § 7, stk. 1, 2. pkt., i lov om leje.

§ 7. Hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9, kan udlejeren forlange lejeforhøjelse til udligning af forskellen.

Stk. 2. Lejeforhøjelse kan ikke kræves, hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi finder § 5, stk. 7, tilsvarende anvendelse. 1. pkt. gælder ikke for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, og ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt beregning af afkastning sker efter § 9, stk. 4.

Stk. 3. Lejeforhøjelse efter stk. 1 har, medmindre parterne træffer anden aftale, virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Stk. 4. Vil et krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 eller efter § 50 i lov om leje, hvor afkastet er beregnet efter § 9, stk. 2, medføre en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser, jf. stk. 1-3, inden for de sidste 3 år overstiger 75 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejeren senest samtidig med varslingen underrette lejeren om, at denne kan forlange at få tilbudt en anden passende bolig. § 26, stk. 2-4, finder tilsvarende anvendelse. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2004-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste kronebeløb.

Stk. 5. Har udlejeren helt eller delvis undladt at give de i § 4, stk. 5, i lov om leje omtalte oplysninger i forbindelse med indgåelsen af en lejeaftale, kan den gældende leje alene forhøjes på grundlag af stigninger i ejendommens driftsudgifter siden lejeaftalens indgåelse. Er lejeforhøjelse opkrævet for et beløb, der ligger ud over det i 1. pkt. tilladte, kan lejeren kræve det for meget betalte tilbagebetalt. § 17 finder tilsvarende anvendelse.

§ 8. De nødvendige driftsudgifter omfatter udgifter til skatter, afgifter, renholdelse, administration og forsikring i det omfang, det er rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. De nødvendige driftsudgifter omfatter endvidere de beløb, der afsættes til vedligeholdelse m.v. efter § 22 i lov om leje og §§ 18 og 18 b i denne lov.

Stk. 2. Udgifter til projektmateriale og konsulentbistand som omfattet af § 51, stk. 3 og 4, i lov om leje optages ikke på budgettet.

Stk. 3. Beboerrepræsentanterne kan indhente tilbud på renholdelse, forsikringer og udfærdigelse af varme- og vandregnskaber og forelægge disse for udlejeren. Såfremt udlejeren afviser at antage et forelagt tilbud efter 1. pkt., kan beboerrepræsentanterne indbringe sagen for huslejenævnet, der kan pålægge udlejeren at antage et af beboerrepræsentanterne indhentet tilbud, såfremt huslejenævnet vurderer, at tilbuddet med hensyn til pris og kvalitet er bedre end det af udlejeren antagne.

Stk. 4. Stk. 3 gælder ikke for ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

Stk. 5. I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan et beløb svarende til den ejendomsskat, der til enhver tid kunne have været opkrævet, optages som driftsudgift, uanset om ejendommen er fritaget for ejendomsbeskatning.

§ 9. Til afkastning af ejendommens værdi afsættes på budgettet et beløb, der ikke må overstige 7 pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 2. I stedet for en afkastning efter reglen i stk. 1 kan udlejeren i ejendomme, der tages i brug efter 1963, som afkastning beregne et beløb, der ikke må overstige rimelige ydelser på sædvanlige langfristede

prioritetslån, der er optaget til finansiering af ejendommens opførelse, med tillæg af en passende forrentning af den resterende del af den rimelige anskaffelsessum med fradrag af lejerindskud. Som passende forrentning anses:

<i>Ibrugtagelsesår</i>	<i>Pct.</i>
1964	8
1965-69	10
1970-73	12
efter 1973	14

Stk. 3. I stedet for afkastning efter stk. 1 og 2 kan udlejeren for ejendomme finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån som afkastning beregne den rente, udlejeren løbende betaler på indeksslån optaget til finansiering af ejendommens opførelse med tillæg af 4 pct. af den indekserede hovedstol. Udlejeren kan endvidere beregne en forrentning på 4 pct. af den resterende anskaffelsessum efter fradrag af lejerindskud. Det beløb, der er beregnet efter 2. pkt., reguleres med samme procentsats, hvormed hovedstolen på indeksslånet reguleres.

Stk. 4. For ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, kan beregnes samme beløb i afkastning som beregnet efter stk. 3 for en tilsvarende ejendom finansieret med størst muligt indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån.

Stk. 5. Er der i perioden 1. januar 1964 -1. april 1973 gennemført lejeforhøjelser for forbedringer, kan afkastningen beregnes med indtil 7 pct. af ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering forud for forbedringens gennemførelse med tillæg af en afkastning af den rimelige forbedringsudgift, beregnet efter reglerne i stk. 2, således at tidspunktet for forbedringens ibrugtagelse er afgørende for forrentningsprocentens størrelse.

Stk. 6. Såfremt ejendommen er opdelt i ejerlejligheder efter 15. alm. vurdering, beregnes afkastningen på grundlag af en forholdsmæssig andel af ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering.

Stk. 7. Til det beregnede afkast kan udlejeren for 1995 og fremover lægge et beløb svarende til 1/3 af det beløb, der henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal for ejendommen til fornyelse af tekniske installationer, jf. § 8, ved udgangen af 1994. Beløbet reguleres en gang årligt med 2 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

§ 10. Lejeforhøjelsen fordeles på lejlighederne efter deres indbyrdes værdi. Har lejligheder samme indbyrdes brugsværdi, skal lejeforhøjelsen forlods pålægges lejligheder, hvis leje er lavest. De beløb, der afsættes til vedligeholdelse efter §§ 18 og 18 b i denne lov samt § 22 i lov om leje, fordeles dog efter lejlighedernes bruttoetageareal. For ejendomme med lejligheder, hvor afsætning sker med forskellige beløb pr. m² bruttoetageareal, sker fordelingen efter de enkelte lejligheders faktiske beløb pr. m² bruttoetageareal.

Stk. 2. Ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes brugsværdi ses bort fra forbedringer, som er beko-stet af lejeren.

Stk. 3. Er lejen for en lejlighed forhøjet på grundlag af forbedring eller øget brugsværdi, der ikke modsvares af udgifter på budgettet, og er forhøjelsen sket efter den ejendomsvurdering, hvoraf afkastningsprocenten beregnes, ses der ved budgetteringen og ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes brugsværdi bort fra denne lejeforhøjelse.

§ 11. For husrum, der benyttes af udlejeren, eller som er udlejet uden at være omfattet af reglerne i dette kapitel, samt for de i stk. 3 omhandlede enkeltværelser, skal der på budgettet optages en lejeværdi, der

svarer til de pågældende husrums andel af ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastning. Fordelingen sker efter bruttoetageareal.

Stk. 2. For ejendomme, hvor der for beboelseslejligheder til vedligeholdelse efter §§ 18 og 18 b i denne lov samt § 22 i lov om leje afsættes forskellige beløb pr. m² bruttoetageareal for de enkelte beboelseslejligheder, sker fordelingen af afsætningsbeløbene efter disse lejligheders faktiske beløb pr. m² bruttoetageareal.

Stk. 3. Lejen for enkeltværelser til beboelse, som er omfattet af dette kapitel, jf. § 4, stk. 4, fastsættes efter bruttoetagearealet som en forholdsmæssig andel af den lejeværdi, der er optaget på legebudgettet for de i stk. 1, 1. pkt., omhandlede lejemål.

§ 12. I ejendomme uden beboerrepræsentation skal krav om lejeforhøjelse efter § 7 fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde oplysning om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Det skal endvidere være ledsaget af et specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto, jf. § 20, for tiden fra det senest udsendte regnskab og til et tidspunkt, der ligger højst 3 måneder før varslingstidspunktet, samt af den senest udsendte meddelelse fra Grundejernes Investeringsfond om saldoen på kontoen efter § 18 b. Kravet skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 2. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Har mindst 1/4 af de lejere, hvis leje ønskes forhøjet, senest 6 uger efter at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem, skriftligt fremsat indsigelse mod lejeforhøjelsen, skal udlejerens inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

§ 13. I ejendomme med beboerrepræsentation skal krav om lejeforhøjelse efter § 7 fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Kravet skal tillige indeholde oplysning om, at det budget, der begrundes lejeforhøjelsen, er forelagt for beboerrepræsentanterne, samt om deres eventuelle udtalelser. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Inden varslingen af lejeforhøjelsen skal udlejer tilsende beboerrepræsentanterne huslegebudget og regnskab over de udgifter, der indgår i den omkostningsbestemte leje for ejendommen, samt opgørelser for alle ejendommens vedligeholdelseskonti. Beboerrepræsentanterne kan forlange kopi af bilag samt eventuel dokumentation udleveret. Ligeledes skal udlejerens før varslingen med en rimelig frist indkalde beboerrepræsentanterne til et budgetmøde med henblik på orientering om og drøftelse af budgettet.

Stk. 3. Senest samtidig med varslingen af lejeforhøjelsen over for lejerne skal beboerrepræsentanterne have tilsendt en genpart af varslingsskrivelsen med en redegørelse for budgetteringen, der indeholder en specifikation af budgettets poster i fornødent omfang. Beboerrepræsentanterne skal endvidere have et specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto, jf. § 20, for tiden fra det senest udsendte regnskab til et tidspunkt, der ligger højst 3 måneder før varslingstidspunktet, samt den senest udsendte meddelelse fra Grundejernes Investeringsfond om saldoen på kontoen efter § 18 b. Beboerrepræsentanterne kan inden 3 uger efter modtagelsen af udlejerens oplysninger efter 1. og 2. pkt. fremsætte skriftligt krav om, at udlejerens inden yderligere 3 uger til beboerrepræsentationen overleverer en skriftlig redegørelse om nærmere angivne supplerende oplysninger tillige med sådan dokumentation, som beboerrepræsentanterne har udbedt sig vedrørende budgettet og vedligeholdelsesregnskabet. Beboerrepræsentanterne skal endvidere have oplysning om deres adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 4. Modtager beboerrepræsentanterne ikke disse oplysninger, er kravet om lejeforhøjelse ugyldigt.

Stk. 4. Såfremt beboerrepræsentanterne senest 6 uger efter, at udlejerens henvendelse eller yderligere oplysninger efter stk. 3 er kommet frem, skriftligt har meddelt, at de ikke kan tiltræde lejeforhøjelsen, skal udlejerens inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Stk. 5. Såfremt udlejerens ikke rettidigt har modtaget meddelelse fra beboerrepræsentanterne som nævnt i stk. 4 eller beboerrepræsentanterne har tiltrådt lejeforhøjelsen, kan udlejerens oppebære den varslede leje-

forhøjelse, når han har meddelt lejerne dette med tilkendegivelse af, at den enkelte lejer kan indbringe spørgsmålet om lejeforhøjelsens rimelighed for nævnet efter § 15.

Stk. 6. Meddelelse efter stk. 5 kan gives i varslingskrivelsen efter stk. 1, såfremt den udsendes efter, at beboerrepræsentanterne har svaret, eller deres svarfrist er udløbet.

§ 13 a. Krav om lejeforhøjelse, der udelukkende skyldes afsætning af de i §§ 18 og 18 b i denne lov og de i § 22 i lov om leje nævnte afsætningsbeløb, kan uanset bestemmelserne i §§ 12 og 13 gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne.

§ 13 b. Socialministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for varsling af lejeforhøjelse efter §§ 12 og 13.

§ 14. Indbringes krav om lejeforhøjelse efter § 12, stk. 2, eller efter § 13, stk. 4, for huslejenævnet, kan nævnet tilsidesætte kravet helt eller delvis, dersom betingelserne for forhøjelsens gennemførelse ikke er til stede.

Stk. 2. Nævnet kan dog, såfremt det konstateres, at kravet om lejeforhøjelse på grund af formelle mangler af mindre betydning er ugyldigt, jf. § 12, stk. 1, og § 13, stk. 1 og 3, i stedet for at tilsidesætte kravet på dette grundlag fastsætte en frist for udlejer til at berigtige de konstaterede formelle mangler. Berigtiges manglerne inden den angivne frist, bevarer kravet om lejeforhøjelse sin gyldighed.

Stk. 3. Indtil nævnets afgørelse foreligger, kan udlejer oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 15 kr. pr. m² bruttoetageareal. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Regulering af depositum og forudbetalt leje kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af nævnet.

§ 15. På lejerens begæring skal huslejenævnet, medmindre nævnet har truffet afgørelse efter § 14, stk. 1, afgøre, om udlejer har krævet højere leje eller betinget sig andre vilkår end tilladt efter bestemmelserne i dette kapitel.

Stk. 2. § 14, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. I ejendomme med beboerrepræsentation afgør huslejenævnet på beboerrepræsentanternes begæring på vegne af samtlige lejere uenighed om acontobidrag til varme og lign. efter kapitel VII i lov om leje, uenighed om acontobidrag til vand efter kapitel VII B i lov om leje, uenighed om udlejerens ret til at modsætte sig installation af vandmålere efter § 46 j, stk. 5, uenighed om lejerens ret efter § 29, stk. 9, i lejeloven, uenighed om, hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a i lejeloven er åbenbart urimelig og uenighed om lejeforhøjelser varslet efter § 13 a.

§ 15 a. Reglerne i §§ 5-14 kan fraviges i lejeaftaler om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991.

Stk. 2. Ligeledes kan §§ 5-14 fraviges, når lejeforholdet angår en beboelseslejlighed, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål, jf. reglerne i kapitel VII. Det samme gælder, såfremt lokalerne senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål. Bestemmelsen i § 11, stk. 1, finder dog tilsvarende anvendelse på sådanne lejemål. Det skal af lejeaftalen fremgå, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse.

Stk. 3. Endvidere kan §§ 5-14 fraviges ved udlejning til helårsbeboelse, når lejeforholdet angår en nyindrettet beboelseslejlighed eller et nyindrettet enkeltværelse i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse. Det samme gælder lejligheder og enkeltværelser i nyopbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004. Bestemmelsen i § 11, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse på sådanne lejemål. Det skal af lejeaftalen fremgå, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse. I forbindelse med indretning af boliger i tagetagen kan udlejer med 6 ugers varsel råde over loftsrum, hvis der anvises lejer andre rum, der er anvendelige til det aftalte formål.

Stk. 4. Lejeforhøjelse for de af stk. 1-3 omfattede lejemål kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerens.

Stk. 5. Huslejenævnet kan på lejerens begæring tage stilling til, om en aftale indgået i medfør af stk. 1, 2 eller 3 er rimelig, jf. § 36 i lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område.

§ 16. Med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes den, som afkræver en lejer højere leje end tilladt efter reglerne i dette kapitel. På samme måde straffes den udlejer, som aftaler leje og lejevilkår, der er mere byrdefulde for lejerens end tilladt efter bestemmelserne i §§ 5-6.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 17. Har udlejerens opkrævet højere leje, depositum, indskud eller lignende end tilladt, kan lejerens kræve det for meget betalte tilbage, ligesom lejerens vil kunne kræve lejen nedsat med virkning for fremtiden. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav være gjort gældende for huslejenævnet inden 1 år fra fraflytningstidspunktet.

Stk. 2. Lejerens kan uanset stk. 1 ikke kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje med den begrundelse, at lejen overstiger det lejedes værdi, med mindre krav om nedsættelse af lejen er fremsat for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.

Stk. 3. Tilbagebetalingskrav forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v. Hvor særlige forhold begrundet det, kan det bestemmes, at der skal betales en højere eller lavere rente.

Kapitel III

Vedligeholdelse og opretning

§ 18. Som et led i opfyldelsen af sin pligt til at vedligeholde ejendommen skal udlejerens afsætte 37,00 kr. pr. m² bruttoetageareal årligt på en konto for udvendig vedligeholdelse af ejendommen. I ejendomme, der er taget i brug før 1964, skal udlejerens afsætte 44,00 kr. pr. m² årligt på kontoen. Beløbet efter 1. og 2. pkt. forøges pr. 1. januar 1995 med et beløb svarende til 1/3 af det beløb, der henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal for ejendommen til fornyelse af tekniske installationer, jf. § 8, ved udgangen af 1994. For ejendomme, der ikke er omfattet af § 18 b, forøges den årlige afsætning dog med 2/3 af det beløb, der henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal for ejendommene til fornyelse af tekniske installationer, jf. § 8, ved udgangen af 1994. Beløbene efter 1. og 2. pkt. er opgjort i 1994-niveau, og det samlede beløb reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt.¹⁾ i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 2. Har ejendommen lejligheder og lokaler, der ikke er omfattet af reglerne i dette kapitel, skal der for sådanne lokaler afsættes samme beløb pr. m² på vedligeholdelseskontoen, som afsættes af lejen for beboelseslejligheder. For private andelsboligforeninger skal der kun afsættes beløb på vedligeholdelseskontoen for lejligheder og lokaler, der er udlejet af andelsboligforeningen.

Stk. 3. Har lejerens ved aftale delvis overtaget pligten til at vedligeholde ejendommen, nedsættes det beløb, der afsættes på vedligeholdelseskontoen, forholdsmæssigt. Har lejerens overtaget hele udlejerens vedligeholdelsespligt, skal der ikke foretages afsætning.

Stk. 4. Såfremt de beløb, der er afsat efter stk. 1 til vedligeholdelse og opretning, ikke kan sikre en tilfredsstillende tilstand i ejendommen i løbet af 5 år, kan udlejerens med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne optage et hertil nødvendigt større beløb på ejendomsbudgettet og på vedligeholdelseskontoen efter stk. 1.

Stk. 5. Udlejeren skal løbende med et halvt års mellemrum fremsende regnskab for kontoen efter stk. 1 med kopi af bilag til beboerrepræsentanterne.

§ 18 a. (Ophævet)

§ 18 b. I ejendomme taget i brug før 1970, som har mere end 2 beboelseslejligheder, skal udlejeren ud over de beløb, der er nævnt i § 18, afsætte et årligt beløb på 27,50 kr. pr. m². Beløbet efter 1. pkt. forøges den 1. januar i hvert af årene 1995, 1996 og 1997 med 4,00 kr. pr. m² bruttoetageareal. For den del af ejendommen, som vedrører beboelseslejemål, hvor lejerens pligt til udvendig vedligeholdelse i henhold til aftale omfatter installationer og bygningsdele som nævnt i den tidligere gældende § 20 i lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 823 af 12. oktober 1993, bortset fra låse og nøgler, forhøjes beløbet i de nævnte år dog kun med henholdsvis 1,50 kr., 1,00 kr. og 1,00 kr. pr. m² bruttoetageareal. Endvidere forøges beløbet efter 1. pkt. yderligere pr. 1. januar 1995 med et beløb svarende til 1/3 af det beløb, der henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal for ejendommen til fornyelse af tekniske installationer, jf. § 8, ved udgangen af 1994. Beløbet efter 1. pkt. er opgjort i 1994-niveau, og det samlede beløb reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt.²⁾ i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. I 1998 nedsættes beløbet med 1 kr. pr. m². Beløbet efter 1. pkt. kan endvidere forøges efter § 18 d. Beløbet indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond, jf. kapitel III A.

Stk. 2. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse, hvor afsætning sker efter § 66.

Stk. 3. Beløbet afsat efter stk. 1 anvendes i overensstemmelse med reglerne i § 19. Dog skal beløbet fortrinsvis anvendes til brandsikring og energibesparende foranstaltninger.

Stk. 4. Beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan foreslå gennemførelse af arbejder, som de afsatte midler kan anvendes til.

Stk. 5. Det indbetalte beløb kan ikke gøres til genstand for kreditorforfølgning og kan kun udbetales efter reglerne i §§ 22 b og 22 e.

Stk. 6. Bestemmelsen i stk. 1 finder ikke anvendelse på ejendomme, som af vurderingsmyndighederne er vurderet som landbrug, skov, plantage, frugtplantage, gartneri eller planteskole, jf. § 33 i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 7. Huslejenævnet kan beslutte, at afsætningsbeløbet efter stk. 1 skal nedsættes i en periode op til 5 år, såfremt beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne forlanger det. Beløbet kan bl.a. nedsættes, hvis der på kontoen efter stk. 1 i forvejen henstår beløb svarende til de seneste 5 års hensættelser med fradrag af beløb efter § 18 d, stk. 1, eller hvis ejendommens vedligeholdelsesstand tilsiger, at der i perioden ikke er behov for et større beløb. Beløbet kan ikke nedsættes til et beløb, der er lavere end 15 kr. pr. m² bruttoetageareal.

§ 18 c. Grundejernes Investeringsfond kan fritage ejeren af en ejendom for afsætning efter § 18 b for den del af ejendommen, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.

Stk. 2. Socialministeren kan fastsætte regler for, i hvilket omfang Grundejernes Investeringsfond kan fritage en ejer for afsætning efter § 18 b.

Stk. 3. Grundejernes Investeringsfonds afgørelse efter stk. 1 kan indbringes for socialministeren.

§ 18 d. Udlejeren kan forøge de beløb, der afsættes efter § 18 b, stk. 1, hvis det er nødvendigt for at gennemføre en 5-årig vedligeholdelsesplan.

Stk. 2. Betingelsen for at forøge beløbet efter stk. 1 er, at udlejer og beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne har vedtaget en 5-årig vedligeholdelsesplan, som udtrykkeligt angiver, hvilke arbejder der skal udføres, og størrelsen af den nødvendige forøgelse samt en tidsplan herfor. Når parterne har vedtaget

planen, skal udlejer sørge for at tilsende Grundejernes Investeringsfond et eksemplar med vedlagt dokumentation for, at parterne har vedtaget planen.

Stk. 3. Undlader udlejer helt eller delvis at udføre de aftalte vedligeholdelsesarbejder, nedsættes forøgelsen forholdsmæssigt. Forøgelsen bortfalder, når vedligeholdelsesplanen er gennemført. Såfremt der er gennemført forøgelse af afsætningsbeløbet efter stk. 1 og de i planen aftalte arbejder ikke udføres, kan huslejenævnet, jf. stk. 5, bestemme, at den lejeforhøjelse, der måtte være opkrævet som følge af den forøgede afsætning, skal tilbagebetales til lejerne. Er beløbet indbetalt til en konto i Grundejernes Investeringsfond, skal efterbetaling ske ved frigivelse af midler herfra.

Stk. 4. Skifter ejendommen ejer, videreføres vedligeholdelsesplanen af den nye ejer i overensstemmelse med aftalen med lejerne efter stk. 2.

Stk. 5. Tvister imellem udlejer og lejere vedrørende gennemførelse af en vedtagen vedligeholdelsesplan afgøres af huslejenævnet.

§ 19. På kontoen efter § 18 kan fradrages beløb, der er anvendt til opfyldelsen af udlejerens pligt til anden vedligeholdelse end omhandlet i § 21 i lov om leje, eller beløb anvendt til brandsikring og opretning. Endvidere kan der med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne fradrages beløb, der er anvendt til forbedring, isolering el. lign.

Stk. 2. Dækkes en udgift ved optagelse af lån, er udlejer berettiget til i stedet for at fradrage udgiften at fradrage de årlige prioritetsydelse på kontoen, efterhånden som disse betales.

§ 20. Der udarbejdes et særskilt årsregnskab for vedligeholdelseskontoen, hvor udgiften vises, fordelt på de enkelte arbejder eller forskellige kategorier af arbejder. En positiv eller negativ saldo overføres til det følgende regnskabsår.

Stk. 2. Har hverken lejerne eller beboerrepræsentanterne i løbet af det sidste år modtaget vedligeholdelsesregnskab efter § 12 eller § 13, kan enhver af lejerne kræve at få udleveret en genpart af det i stk. 1 nævnte regnskab. Lejeren eller dennes fuldmægtig skal på begæring gives adgang til at gennemgå bilagene.

Stk. 3. Ved ejerskifte overtager den nye udlejer vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen. En bunden konto efter § 18 b følger ved ejerskifte ejendommen.

§ 21. Uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV i lov om leje, afgøres af huslejenævnet. Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning.

Stk. 2. Nævnet afgør endvidere uenighed om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.

§ 22. Uenighed om opfyldelsen af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. §§ 19-24 i lov om leje, afgøres af huslejenævnet. Det samme gælder uenighed om beløb, der fradrages på kontoen for udvendig vedligeholdelse.

Stk. 2. Undlader udlejer at efterkomme en anmodning fra nævnet om inden et fastsat tidspunkt at fremlægge regnskaber med bilag for de sidste 5 år vedrørende de konti, der er nævnt i § 22 i lov om leje og §§ 18 og 18 b i denne lov, kan lejeren kræve lagt til grund, at der på kontoen henstår et beløb svarende til periodens hensættelser uden fradrag for afholdte udgifter til vedligeholdelse. Undlader udlejer at efterkomme en anmodning fra nævnet om inden et fastsat tidspunkt at fremlægge regnskaber med bilag vedrørende den i § 18 b nævnte konto, kan huslejenævnet forlange regnskaber og bilag fra Grundejernes Investeringsfond.

Stk. 3. Nævnet kan pålægge udlejer at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere regler herom, herunder fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til værdien af de påbudte arbejder, såfremt udlejer ikke overholder en efter 1. pkt. fastsat frist. Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført.³⁾ Grundejernes Investeringsfond træffer endelig beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens veg-

ne, jf. § 60, stk. 1, eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Stk. 4. Ved afgørelse af spørgsmål om renholdelses- og vedligeholdelsesarbejder, hvortil udgiften ikke kan afholdes af en vedligeholdelseskonto, skal nævnet tage i betragtning, om ejendommens vedligeholdelsestilstand må anses for rimelig i forhold til den gældende leje. Giver den gældende leje ikke mulighed for straks at påbyde gennemførelse af nødvendige, men ikke uopsættelige vedligeholdelsesarbejder, kan nævnet pålægge udlejeren at gennemføre sådanne arbejder, efterhånden som de hertil fornødne afsætninger får virkning.

Kapitel III A

Vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond

§ 22 a. Det i § 18 b nævnte beløb indbetales årligt bagud. Socialministeren fastsætter nærmere regler om forfaldstidspunktet.

Stk. 2. Er der inden den årlige indbetaling afholdt beløb til vedligeholdelse, brandsikring, opretning, forbedring eller energibesparende foranstaltninger efter § 18 b, stk. 3, eller § 19, som ikke kan dækkes af beløbet efter § 18, kan beløbet fradrages i den årlige indbetaling. Der bortses fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning. Indbetalingen må ledsages af dokumentation for fradraget.

Stk. 3. Grundejernes Investeringsfond påser, at det beløb, der til enhver tid indestår på kontoen, svarer til udlejerens forpligtelse efter § 18 b med fradrag af beløb, som ikke er indbetalt, jf. stk. 2, og beløb, som er frigivet i medfør af § 22 b.

Stk. 4. Er det på kontoen indestående beløb mindre end forudsat efter reglerne i denne lov, kan frigivelse efter § 22 b først ske, når det manglende beløb er indbetalt.

Stk. 5. Er det på kontoen indestående beløb større end forudsat, udbetales differencen snarest til udlejer, som ikke kan oppebære renter for den overskydende del for den tid, beløbet har været bundet.

Stk. 6. Grundejernes Investeringsfond påser, at pligtig indbetaling finder sted rettidigt. For forfaldne beløb har fonden pant og fortrinsret i den pågældende ejendom efter ejendomsskatter. Inddrivelse sker med tillæg af et gebyr, der tilfalder restanceinndrivelsesmyndigheden, og hvis størrelse fastsættes af socialministeren i samråd med skatteministeren.

Stk. 7. Socialministeren fastsætter regler for, hvorledes Grundejernes Investeringsfond skal kontrollere indbetalinger, jf. § 18 b, og udbetalinger, jf. §§ 22 b og 22 e. Socialministeren fører tilsyn med, at bestemmelserne overholdes.

§ 22 b. Beløb indbetalt på en konto efter § 18 b kan udbetales, når udlejer dokumenterer, at et tilsvarende beløb er anvendt til ejendommens vedligeholdelse, brandsikring, opretning, forbedring efter § 19, stk. 1, eller til ydelser på lån til de nævnte formål, jf. § 19, stk. 2. Der bortses fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning.

Stk. 2. Senest samtidig med, at udlejer kræver beløb udbetalt efter stk. 1, skal beboerrepræsentanterne eller lejerne have underretning om, hvilke udgifter der er afholdt, og hvilket beløb der kræves udbetalt.

Stk. 3. Beløb indsat på en konto efter § 18 b kan udbetales, medmindre beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne protesterer mod udbetalingen inden 6 uger efter modtagelsen af underretningen efter stk. 2. Såfremt enighed ikke kan opnås mellem udlejer og beboerrepræsentanter eller et flertal af lejerne, skal udlejer indbringe sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om udbetaling efter stk. 1.

Stk. 4. Det er en betingelse for udbetaling efter stk. 1, at udlejer dokumenterer, at indestående beløb på ejendommens konto efter § 18 er opbrugt.

§ 22 c. § 20 finder tilsvarende anvendelse på den i § 18 b nævnte konto.

§ 22 d. Grundejernes Investeringsfond skal på begæring af huslejenævnet i den kommune, hvor ejendommen er beliggende, give oplysning om binding og frigivelse af beløb samt størrelsen af indestående beløb på ejendommens konto efter § 18 b.

§ 22 e. Såfremt ejendommen nedrives, udbetales de på kontoen efter § 18 b indestående beløb til ejeren.

Stk. 2. Såfremt ejendommen overgår til sådan anden anvendelse, at den ikke er omfattet af kap. II-V i denne lov, udbetales de på kontoen efter § 18 b indestående beløb til ejeren. Ved udbetaling af erstatning fra det offentlige ved ekspropriation eller kondemnering (jf. lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om sanering) fragår resterende beløb i den udmålte erstatning.

Stk. 3. Såfremt en kommunalbestyrelse beslutter, at reglerne i kap. II-V ikke længere skal gælde i kommunen, overføres saldoen på kontoen efter § 18 b til den i § 63 a i lov om leje nævnte konto.

Stk. 4. Udbetaling efter stk. 1 og 2 skal ske i løbet af det kvartal, der følger efter det kvartal, i hvilket indbetalingspligten er ophørt.

§ 22 f. Tvister mellem ejeren og lejerne samt ejeren og Grundejernes Investeringsfond i henhold til dette kapitel afgøres af huslejenævnet.

§ 22 g. Den, der med henblik på indbetaling til eller udbetaling fra en konto efter § 18 b over for Grundejernes Investeringsfond afgiver urigtig skriftlig erklæring eller skriftligt bevidner noget, hvorom han ingen kundskab har, straffes efter § 163 i borgerlig straffelov.

Kapitel IV

Forbedringer

§ 23. Inden udlejereren i en ejendom uden beboerrepræsentation iværksætter en forbedring, der vil medføre en lejeforhøjelse, der - sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år - vil udgøre mere end 64 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal han fremsætte skriftligt varsel herom over for de lejere, hvis lejeforhold ønskes forbedret. Det skal indeholde oplysning om forbedringsarbejdets art og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse. Varslet skal endvidere indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 2. Indeholder varslet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 2. Har mindst 1/4 af lejerne senest 6 uger efter, at varslingsskrivelsen er kommet frem til dem, skriftligt fremsat indsigelse mod iværksættelsen af en forbedring som nævnt i stk. 1, skal udlejereren inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om forbedringen.

§ 24. Inden udlejereren i en ejendom med beboerrepræsentation iværksætter en forbedring, der vil medføre lejeforhøjelse som nævnt i § 23, stk. 1, skal han fremsætte skriftligt varsel herom over for beboerrepræsentanterne. Det skal indeholde en beskrivelse af arbejdet med overslag over udgifterne, oplysning om finansieringen heraf og den forventede størrelse af den lejeforhøjelse, der er en følge af forbedringens gennemførelse. Varslet skal endvidere indeholde oplysning om beboerrepræsentanternes adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indeholder varslet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Senest samtidig med varslet til beboerrepræsentanterne skal udlejereren give meddelelse herom til samtlige lejere, hvis lejeforhold ønskes forbedret. Meddelelsen skal indeholde oplysning om forbedringsarbejdets art, en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse samt oplysning om, at kravet samtidig er forelagt for beboerrepræsentanterne. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er varslet efter stk. 1 ugyldigt.

Stk. 3. Har beboerrepræsentanterne fremsat skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at varslingskrivelsen er kommet frem til dem, skal udlejeren inden yderligere 6 uger herefter forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om forbedringen.

§ 24 a. Socialministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for varsling af iværksættelse af forbedringer efter §§ 23 og 24.

§ 25. Indbringes sag om iværksættelse af forbedringer efter §§ 23 og 24, kan huslejenævnet modsætte sig iværksættelsen, hvis forbedringen må anses for uhensigtsmæssig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed. Det samme gælder, hvis den ikke skønnes at medføre en passende forøgelse af brugsværdien under hensyn til ejendommens og de pågældende husrums karakter, tilstand, indretning og udstyr. Det kan herved tages i betragtning, om ændringer, som foranstaltningerne vil medføre i de enkelte udlejede husrum, skønnes rimelige i forhold til disses hidtidige hensigtsmæssige anvendelse.

Stk. 2. Såfremt udlejeren iværksætter en forbedring, som nævnet har modsat sig, kan han ikke kræve lejeforhøjelse for forbedringen.

Stk. 3. Indbringelse efter § 43 eller § 44 af en afgørelse, hvorved nævnet har tiltrådt iværksættelse af en forbedring, har opsættende virkning.

§ 25 a. Samtidig med huslejenævnets afgørelse efter § 25 træffer nævnet afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres, såfremt forbedringsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejeren forelagt projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen og beregning af den ønskede lejeforhøjelse, medmindre sådan afgørelse tidligere er truffet efter stk. 2, eller sag herom er under behandling.

Stk. 2. Inden der iværksættes forbedringer, herunder ombygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder, der vil medføre en lejeforhøjelse, træffer huslejenævnet, medmindre sådan afgørelse tidligere er truffet efter stk. 1, eller sag herom er under behandling, på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres, såfremt forbedringsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejeren forelagt projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelse og beregning af den ønskede lejeforhøjelse.

Stk. 3. Inden der iværksættes forbedringer i forbindelse med bytte af en lejlighed, jf. § 73 i lov om leje, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om, hvorvidt lejen kan fastsættes efter § 5, stk. 2, efter byttet og i givet fald lejens størrelse, såfremt forbedringsarbejderne udføres i overensstemmelse med et af udlejeren forelagt projektmateriale, herunder oplysninger om de anslåede udgifter ved gennemførelsen af projektet.

Stk. 4. Samtidig med indbringelsen efter stk. 2 skal udlejeren til de berørte lejere fremsende oplysning om forbedringsarbejdets art og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse.

§ 25 b. For de enkelte beboelseslejemål i en bygning, der påtænkes ombygget efter bestemmelsen i § 2, stk. 1, nr. 2, i lov om privat byfornyelse eller efter § 96, stk. 1, nr. 2, i lov om byfornyelse, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, inden ombygning iværksættes. Tilsvarende gælder for lejemål, der er udlejet til såvel beboelse som erhvervsformål og ombygges efter § 2, stk. 1, nr. 1, i lov om privat byfornyelse eller efter § 96, stk. 1, nr. 1, i lov om byfornyelse.

Stk. 2. For de enkelte lejemål, der påtænkes ombygget til beboelseslejligheder efter bestemmelsen i § 2, stk. 1, nr. 3 eller 4, i lov om privat byfornyelse eller § 96, stk. 1, nr. 3 eller 4, i lov om byfornyelse, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves for lejemålet som beboelseslejlighed, inden ombygning iværksættes.

Stk. 3. For de enkelte lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne i § 2, stk. 1, nr. 2-4, i lov om privat byfornyelse eller § 96, stk. 1, nr. 2-4, i lov om byfornyelse, afgør huslejenævnet på udlejerens an-

modning, når ombygningen er udført, om ombygningsudgifterne står i rimeligt forhold til den opnåede kvalitet. Nævnet afgør ligeledes, om de udførte ombygningsarbejder er omfattet af den i medfør af § 2, stk. 3, i lov om privat byfornyelse fastsatte positivliste, og om den af udlejerens beregnede lejeforhøjelse er i overensstemmelse med bestemmelsen i § 5 a i lov om privat byfornyelse.

Stk. 4. Huslejenævnet kan kun træffe afgørelse efter stk. 1 og 2, såfremt der er foretaget reservation af investeringsramme efter lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse. Nævnet kan forlange de oplysninger forelagt, som er nødvendige for sagens behandling, herunder dokumentation for, at der er reserveret investeringsramme efter lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse. Nævnet kan ikke ved en senere indbringelse ændre afgørelsen efter stk. 1 og 2. Ved afgørelser efter stk. 3 skal udlejerens forelægge et ombygningsregnskab med oplysning om de afholdte og dokumenterede udgifter og lejestigninger fordelt på de enkelte lejemål attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor eller af Kommunernes Revisionsafdeling for huslejenævnet.

Stk. 5. Huslejenævnets afgørelser efter stk. 1-3 kan af parterne indbringes for boligretten, jf. § 43, stk. 1, i Københavns Kommune dog for ankenævnet efter § 44, stk. 1. Ankenævnets afgørelser efter stk. 1-3 kan indbringes for boligretten, jf. § 44, stk. 6. Fristen for lejerens indbringelse for boligretten efter §§ 43, stk. 1, og 44, stk. 6, og for ankenævnet efter § 44, stk. 1, regnes fra det tidspunkt, hvor lejerens får udleveret afgørelsen.

§ 25 c. Inden udlejerens iværksætter ombygningsarbejder vedrørende indretning af en eller flere beboelseslejligheder i en tagetage, som ikke tidligere har været indrettet til beboelse, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, såfremt ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejerens forelagt projektmateriale vedrørende det påtænkte arbejde. Udlejer skal give nævnet en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og oplysning om den ønskede fremtidige leje. Lejen fastsættes på baggrund af de forventede udgifter efter reglerne om lejefastsættelse for forbedrede lejemål i § 5, stk. 1 eller 2.

Stk. 2. For de lejemål, som huslejenævnet har truffet afgørelse om efter stk. 1, afgør nævnet på udlejerens anmodning, når ombygningen er udført, om ombygningsudgifterne står i rimeligt forhold til den godkendte leje.

§ 26. Vil en forbedring medføre en lejeforhøjelse, der - sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år - vil udgøre mere end 127 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejerens senest 3 måneder før forbedringens iværksættelse underrette lejerens om, at han kan kræve at få tilbudt anden passende bolig inden udløbet af den i stk. 2 nævnte frist. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 2. Fremsætter lejerens senest 6 uger efter varslingen krav om at få tilbudt anden passende bolig, skal udlejerens inden forbedringens iværksættelse tilbyde lejerens en bolig af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr og til en leje, der - efter fradrag af eventuel boligstøtte - ikke afviger væsentligt fra den hidtidige leje. Lejligheden har en passende størrelse, når den har samme værelsesantal som lejerens hidtidige lejlighed, eller den har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer.

Stk. 3. Såfremt lejerens gør indsigelse, fordi han finder, at udlejerens tilbud om anden bolig ikke opfylder betingelserne i stk. 2, skal udlejerens indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

Stk. 4. Over for en lejer, der ikke har fået underretning efter stk. 1 om sin ret til at kræve anden bolig, kan lejeforhøjelse som følge af forbedringen ikke gennemføres ud over den i stk. 1 angivne grænse.

§ 27. Har udlejerens under iagttagelse af reglerne i §§ 23-26 forbedret det lejedes, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. lejelovens § 58.

Stk. 2. Har en udlejer gennemført arbejder efter reglen i lejelovens § 46 a, stk. 3, kan han kræve en lejeforhøjelse, der dækker de udgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse, jf. lejelovens § 58, stk. 3.

Stk. 3. Reglerne i §§ 12, 13, 15 og 17 finder tilsvarende anvendelse. Lejeforhøjelsen kan tidligst gennemføres med virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført.

Stk. 4. Udlejeren kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Såfremt byggeregnskabet ikke er aflagt inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor den foreløbige lejeforhøjelse trådte i kraft, kan huslejenævnet på foranledning af en lejer bestemme, at den foreløbige lejeforhøjelse skal bortfalde, hvis udlejeren ikke aflægger regnskabet inden en af huslejenævnet fastsat frist, medmindre overskridelsen af 6-måneders-fristen beror på andre forhold end udlejerens. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger.

Stk. 5. Er sag indbragt for huslejenævnet, kan udlejeren, indtil nævnets afgørelse foreligger, oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Huslejenævnet kan dog bestemme, at udlejeren kun kan oppebære et mindre beløb, indtil nævnet har truffet sin afgørelse. Såfremt der til den pågældende lejeforhøjelse er givet forhåndsgodkendelse efter § 25 a, kan huslejenævnet kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte lejeforhøjelse, hvis der er tale om ændrede forhold.

Stk. 6. Udfører udlejeren ikke et påbegyndt forbedringsarbejde med den fornødne hurtighed, jf. § 56 i lov om leje, kan huslejenævnet fastsætte en tidsfrist for arbejdets fuldførelse.

Stk. 7. Tilbagebetaling til lejerne af for meget erlagt leje forrentes fra tilbagebetalingstidspunktet efter bestemmelsen i § 17, stk. 3.

Stk. 8. Socialministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for varsling af forbedringsforhøjelser efter stk. 1.

§ 27 a. På begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne afgør huslejenævnet, om betingelserne er opfyldt for at kræve udførelse af arbejder omfattet af lejelovens § 46 a, stk. 3.

Stk. 2. Nævnet kan pålægge udlejer at udføre de i stk. 1 nævnte arbejder og fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse.

§ 27 b. Huslejenævnet afgør uenighed om lejerens ret til at gennemføre forbedringsarbejder m.v. i lejligheden mod godtgørelse efter lejelovens § 62 a.

Stk. 2. Huslejenævnet afgør endvidere uenighed om reduktion af beregningsgrundlaget for godtgørelse efter lejelovens § 62 a, stk. 4, for lejers udgifter til forbedringsarbejder m.v.

Stk. 3. Huslejenævnet afgør desuden på lejerens begæring uenighed om lejeforhøjelse ved genudlejning, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. lejelovens § 62 a, stk. 9.

§ 28. (Ophævet)

§ 29. Når forbedringen alene omfatter foranstaltninger, der er påbudt i henhold til lov, eller arbejder, der er gennemført i medfør af lejelovens § 46 a, stk. 3, eller foranstaltninger, der er omfattet af en kommunalbestyrelses beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, af kapitel 5 i lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 eller af lov om privat byfornyelse finder reglerne i §§ 23-25 a, 26 og 27, stk. 4, 2. pkt., ikke anvendelse.

Stk. 2. Har udlejeren udført foranstaltninger som nævnt i stk. 1 med lån fra Grundejernes Investeringsfond, kan han i stedet for lejeforhøjelse efter § 27 kræve lejen forhøjet med den årlige ydelse af det lån, der er optaget til finansiering af den påbudte forbedring. Denne regel finder dog kun anvendelse, når den således beregnede lejeforhøjelse ikke overstiger 15 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Stk. 3. Lejeforhøjelse efter stk. 2 kan gennemføres med 3 måneders varsel. Reglerne i § 50, stk. 2 og 4, i lov om leje finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Har udlejeren udført foranstaltninger efter lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse, kan han i stedet for lejeforhøjelse for forbedringerne efter § 27 kræve lejeforhøjelse beregnet og gennemført efter reglerne i lov om privat byfornyelse eller i kapitel 5 i lov om byfornyelse.

§ 29 a. Med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes den, som gennemfører moderniseringer (forbedringer) af en ejendom i strid med reglerne i dette kapitel eller med kendskab til det lovstridige forhold finansierer sådanne moderniseringer.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Kapitel IV A

Huslejeregulering for mindre ejendomme

§ 29 b. Reglerne i dette kapitel gælder for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. I ejendomme, som ejes af andelsboligforeninger, gælder reglerne, såfremt der i ejendommen er 6 eller færre beboelseslejligheder, der er udlejet af andelsboligforeningen.

§ 29 c. For ejendomme, hvis opførelse ikke er finansieret med indeksslån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit, gælder reglerne om ændring af lejevilkår i kapitel VIII i lov om leje. Lejen i disse ejendomme kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7. Ved afgørelse efter 2. pkt. skal der for lejeforhold i ejendomme med lokaler, som anvendes til andet end beboelse, ske sammenligning med lejen for lejeforhold i tilsvarende ejendomme. Såfremt der ikke findes sammenlignelige lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 7, eller såfremt lejens størrelse for sammenlignelige lejemål må anses for at være atypisk, kan huslejenævnet i henhold til § 40 indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter m.v. og på grundlag af disse oplysninger ansætte den leje, som ville kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter § 7. 2.-4. pkt. gælder dog ikke for lejeforhold omfattet af § 53, stk. 3-5, i lov om leje.

§ 29 d. For ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit, gælder reglerne om lejefastsættelse for indeksfinansieret boligbyggeri i kapitel VIII A i lov om leje.

§ 29 e. Ud over de i §§ 29 c og 29 d nævnte regler gælder reglerne om forbedringer m.v. i kapitel X i lov om leje.

§ 29 f. (Ophævet)

Kapitel V

Huslejeregulering for enkeltværelser

§ 30. Reglerne i dette kapitel gælder for udlejning af de værelser, der ikke er omfattet af reglerne i kapitlerne II-IV A.

§ 31. Finder lejerens, at lejen eller andre vilkår er urimelige, kan han indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, der kan ændre lejen efter § 49 i lov om leje samt lejevilkårene.

Stk. 2. Nedsættes lejen eller ændres lejevilkårene af nævnet, kan dette bestemme, at lejeforholdet ikke kan opsiges uden nævnets godkendelse.

§ 32. Skønnes en opsigelse fra udlejerens side foranlediget ved eller at stå i forbindelse med forsøg på at opnå en urimelig leje eller andre ubillige lejevilkår, kan huslejenævnet forkaste opsigelsens gyldighed og bestemme, at lejeforholdet kun kan opsiges med nævnets godkendelse. Det samme gælder, dersom en opsigelse som følge af andre særlige omstændigheder i forbindelse med dens afgivelse skønnes stridende mod sædvanlig god udlejningsskik, således at den må anses for ubillig.

§ 33. Er sag rejst for huslejenævnet, kan dette, når omstændighederne taler derfor, bestemme, at lejeforholdet ikke uden nævnets godkendelse kan opsiges, således at lejeren skal fraflytte det lejede, forinden nævnets afgørelse i sagen er truffet.

§ 34. Med bøde straffes den, som opkræver højere leje end tilladt af huslejenævnet efter reglen i § 31, eller som i strid med § 32 opsiges lejeforholdet uden nævnets samtykke.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Stk. 3. § 17 finder tilsvarende anvendelse.

Kapitel VI

Huslejenævn

§ 35. I alle kommuner nedsættes et eller flere huslejenævntil afgørelse af tvister efter denne lov og efter lov om leje. Flere kommuner kan i fællesskab etablere fælleskommunale huslejenævntil.

Stk. 2. I kommuner, hvori der er nedsat mere end et nævn, påhviler det nævnene ved indbyrdes samarbejde at tilrettelægge deres behandling af sagerne efter ensartede retningslinjer.

§ 36. Et huslejenævn skal bestå af en formand og to andre medlemmer.

Stk. 2. Formanden beskikkes af direktøren for statsforvaltningen efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. Formanden skal have bestået juridisk kandidateksamen. Han må ikke have særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandeler.

Stk. 3. De to andre medlemmer vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de større udlejerforeninger og de større lejerforeninger i kommunen. De skal begge være kendt med husleje forhold.

Stk. 4. Findes der ikke større udlejerforeninger eller lejerforeninger i kommunen, eller afgiver disse ikke inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist indstilling om valg af medlemmer til nævnet som nævnt i stk. 3, foretager kommunalbestyrelsen valg af nævnsmedlemmer, idet det ene medlem skal være en ejer, der tillige er udlejer, og det andet medlem skal være en lejer, der ikke tillige er udlejer.

Stk. 5. I sager om tvister efter §§ 79 a-79 c i lov om leje tiltrædes nævnet af en person, der er sagkyndig med hensyn til sociale forhold. Den socialt sagkyndige udpeges af kommunalbestyrelsen. Den socialt sagkyndige har ikke stemmeret, jf. § 42, stk. 3, i nævnet.

Stk. 6. Der vælges en suppleant for hvert af medlemmerne og den socialt sagkyndige efter de i stk. 2-5 nævnte regler.

Stk. 7. Udnævnelsen af formand, medlemmer og suppleanter sker for indtil 4 år. Et medlem kan dog vælge at udtræde af huslejenævnet efter at være fyldt 67 år.

§ 37. Formand, medlem eller suppleant skal opfylde betingelserne i § 109, stk. 2, i lov om leje, bortset fra betingelsen om dansk indfødsret.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 109, stk. 3, i lov om leje finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Nævnsmedlem eller suppleant er pligtig at møde i nævnet efter behørig indkaldelse. Udeblivelse, uden at lovligt forfald oplyses, straffes med bøde.

Stk. 4. Bestemmelserne i retsplejelovens § 60, stk. 1, og § 61 finder tilsvarende anvendelse.

§ 38. Kommunalbestyrelsen skal stille de fornødne lokaler til rådighed for nævnet og sørge for den nødvendige medhjælp til dette. Kommunen afholder udgifter, som nævnets virksomhed medfører, herunder til kontorhold m. v., og formandens og medlemmernes udlæg i anledning af hvervet. Kommunalbestyrelsen kan tillægge formanden, øvrige nævnsmedlemmer, den socialt sagkyndige, deres suppleanter og mediatører efter § 42, stk. 1 vederlag for deres virksomhed.

§ 39. Indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal betales et beløb på 100 kr. for hver sag. Beløbet er fastsat i 1998-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettopris-

indeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 2. Senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i lejeforholdet underretning om indbringelsen med angivelse af, at han må fremsætte sine ytringer i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

§ 40. Nævnet træffer afgørelse om afvisning af klager, der ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet.

Stk. 2. Nævnet afgør selv, hvilke nærmere undersøgelser, der skal foretages af nævnet i forbindelse med behandlingen af den enkelte sag. Nævnet har ret til at kræve fornødne oplysninger hos sagens parter, alle offentlige myndigheder og private.

Stk. 3. I sager efter §§ 79 a-79 c i lov om leje skal nævnet dog altid, inden der pålægges en lejer en retsfølge efter § 79 b, stk. 1, i lov om leje, undersøge mulighederne for, at lejeren samtidig kan gøre brug af tilbud fra kommunen, hvis nævnet vurderer, at der er tale om en sag af social karakter.

Stk. 4. Nævnet fastsætter en frist, der normalt ikke kan overstige 2 uger for besvarelse af de spørgsmål, nævnet stiller til sagens parter eller andre. Fristen kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

§ 41. Nævnet kan foretage besigtigelse. Sagens parter skal indkaldes til besigtigelsen med mindst 1 uges varsel.

Stk. 2. Nævnet kan indkalde parterne og andre til møde i nævnet. Begge parter skal tilvarsles. De kan give møde ved en befuldmægtiget.

Stk. 3. Nævnets formand sørger for sagernes forberedelse til behandling i nævnsmøde.

Stk. 4. Sagens parter modtager alle oplysninger, som nævnet finder af betydning for sagens afgørelse.

Stk. 5. I sager om tvister efter §§ 79 a-79 c i lov om leje skal nævnet give parterne fornøden vejledning. Efter anmodning bistår sekretariatet i fornødent omfang parterne under sagen i forbindelse med afgivelse af skriftlige udtalelser.

§ 42. Huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 39, stk. 2, eller efter § 40, stk. 4, eller hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 41, stk. 2. I sager efter §§ 79 a-79 b i lov om leje kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation.

Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.

Stk. 3. Huslejenævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget. Nævnet er kun beslutningsdygtigt, når samtlige medlemmer er til stede.

Stk. 4. Nævnets afgørelse protokolleres. Er en beslutning ikke enstemmig, indføres tillige oplysning om stemmeafgivningen.

Stk. 5. Nævnets afgørelse meddeles klageren og de øvrige parter. Nævnets afgørelser efter § 79 b, stk. 1, i lov om leje skal forkyndes, hvis afgørelsen er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter §§ 43 og 44. Hvis afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Er lejeforholdet gjort betinget, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, i lov om leje, angives såvel betingelserne som tidspunktet for disses ophør.

Stk. 6. Har nævnet tiltrådt iværksættelse af en forbedring, meddeles det tillige parterne, at indbringelse af afgørelsen efter § 43 eller § 44 har opsættende virkning.

§ 43. Uden for Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Det samme gælder i Københavns Kommune for afgørelser efter §§ 79 a-79 c i lov om leje, jf. § 44, stk. 1.

Stk. 2. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Boligretten kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for boligretten efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sag dog anlægges inden 4 uger.

Stk. 3. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne bortset fra afgørelser efter §§ 79 a-79 c i lov om leje indbringe afgørelsen. Lejelovens § 49, stk. 5, sidste pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Huslejenævnet skal efter boligrettens nærmere bestemmelse redegøre for sin afgørelse under boligretssagen.

Stk. 5. Ved behandling af sager om opsigelse eller ophævelse som følge af overtrædelse af betingelser i tilfælde, hvor lejeforholdet er gjort betinget efter § 79 b, stk. 1, nr. 1, i lov om leje, eller hvor huslejenævnet har meddelt en advarsel efter § 79 b, stk. 1, nr. 2, i lov om leje, kan boligretten foretage en fuldstændig prøvelse af huslejenævnets afgørelse, medmindre sagen tidligere er afgjort af boligretten.

Stk. 6. Har huslejenævnet ikke truffet afgørelse inden udløbet af fristen herfor i § 42, stk. 1, kan klageren indbringe sagen for boligretten uden at afvente nævnets afgørelse. Stk. 3 og 4 finder tilsvarende anvendelse.

§ 44. I Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelser bortset fra afgørelser efter §§ 79 a-79 c i lov om leje af hver af parterne indbringes for et ankenævn. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om huslejenævnets afgørelser er meddelt parterne. § 43, stk. 3 og stk. 6, finder tilsvarende anvendelse. Ankenævnet kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for ankenævnet efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sagen dog indbringes inden 4 uger.

Stk. 2. Ankenævnet består af en formand og 4 andre medlemmer, heraf 2 bygningskyndige. Formanden beskikkes af socialministeren efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. De øvrige medlemmer beskikkes af kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Formanden skal være sagkyndig i boligspørgsmål og opfylde betingelserne i § 36, stk. 2. Af de øvrige medlemmer beskikkes 2, hvoraf 1 skal være bygningskyndig, efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af foreninger af ejere af udlejningsejendomme og 2, hvoraf 1 skal være bygningskyndig, efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af lejerforeninger. Bestemmelserne i § 36, stk. 6 og 7, og § 37 finder tilsvarende anvendelse. Den, der har sæde i et huslejenævn, kan ikke vælges til formand, medlem eller suppleant i ankenævnet.

Stk. 4. Klageren afkræves et beløb på 106 kr. for hver lejlighed eller lokale, hvorom afgørelse indbringes for ankenævnet. Beløbet tilfalder kommunen. Beløbet er opgjort i 1994-niveau og reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 5. Reglerne i §§ 38-42 finder anvendelse.

Stk. 6. Ankenævnets afgørelse kan indbringes for boligretten efter reglerne i § 43. Fristen på 1 år, jf. § 43, stk. 1, regnes fra ankenævnets afgørelse.

Kapitel VII

Benyttelse af boliger

§ 45. Reglerne i dette kapitel gælder for boliger med køkken, der er eller har været benyttet til helårsbeboelse i de i § 2 anførte kommuner, jf. dog § 46, stk. 1, 3. pkt., § 48, stk. 1, 3. pkt., § 50, stk. 1, 2. pkt. og § 52 a, stk. 1, 3. pkt.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelser i medfør af reglerne i dette kapitel er endelige.

§ 46. Uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt., gælder tilsvarende for enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejereren bebor.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan bortset fra de i stk. 1, sidste punktum, omhandlede enkeltværelser ikke nægte samtykke efter stk. 1 til sammenlægning af boliger, når følgende betingelser er opfyldt:

- a) ingen af de boliger, der tilvejebringes, må have et bruttoetageareal på mere end 130 m²,
- b) boligerne skal være ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejers side, efter lejelovens § 82 eller § 83, litra a-b,
- c) boligerne, hvis areal forøges, er ledige som anført under b eller beboet af brugere, der ønsker at overtage den udvidede bolig.

§ 47. Uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt personer, der hører til samme husstand, at benytte mere end en bolig i samme kommune. Kommunerne i Region Hovedstaden, undtagen Bornholms Kommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevn's Kommuner betragtes i denne henseende som én kommune.

Stk. 2. En bolig, der hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, må ikke udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke.

§ 48. Bliver en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, ledig, skal ejeren sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. En bolig anses for ledig, når den ikke er udlejet til eller ikke benyttes til beboelse. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt., gælder tilsvarende enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejereren bebor.

Stk. 2. Har en bolig været ledig i mere end 6 uger, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige lejlighed til kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Efter udløbet af den angivne frist kan kommunalbestyrelsen anvise en lejlighedssøgende, til hvem ejeren straks er pligtig at udleje boligen, jf. dog stk. 6.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen er berettiget til ved fogeden at lade en boligsøgende, som kommunalbestyrelsen har anvist, indsætte i lejligheden, jf. dog stk. 6.

Stk. 5. Har ejeren i sin anmeldelse på en efter kommunalbestyrelsens skøn tilfredsstillende måde godtgjort, at han har indgået aftale om senere overdragelse af brugsretten, eller at boligen midlertidigt er ubeboelig som følge af ombygning, kan kommunalbestyrelsen indrømme ham en yderligere frist, inden stk. 3 finder anvendelse.

Stk. 6. Stk. 3 og 4 gælder ikke for ejere og andelshavere, som er fraflyttet deres bolig, og som uanset forsøg derpå ikke har kunnet afhænde den.

§ 49. Er en bolig som omhandlet i § 48 udlejet, men ubeboet, kan kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen, medmindre den hidtidige bruger er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse el. lign.

Stk. 2. Ophævelse efter stk. 1 sker ved skriftlig meddelelse til lejeren. Den skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3.

Stk. 3. Vil lejeren ikke anerkende ophævelsen, skal han senest 6 uger efter, at ophævelsen er kommet frem til ham, fremsætte skriftlig indsigelse. Kommunalbestyrelsen må, hvis den ønsker ophævelsen opretholdt, anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb.

Stk. 4. Har ejeren ikke en måned efter, at han fra kommunalbestyrelsen har modtaget meddelelse om, at ophævelsen af lejeaftalen er gennemført, sørget for, at boligen på ny er taget i brug til beboelse, finder § 48, stk. 3 og 4, anvendelse.

§ 50. En bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, må ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse, el. lign. midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse. Tilsvarende gælder de i § 48, stk. 1, sidste punktum, omhandlede enkeltværelser.

Stk. 2. Meddeles afslag på samtykke, finder reglerne i § 48, stk. 2-5, anvendelse, idet fristen i § 48, stk. 2, løber fra kommunalbestyrelsens afslag.

Stk. 3. Har ejeren i strid med reglerne i stk. 1 taget boligen i brug til sommerbeboelse, kan kommunalbestyrelsen til enhver tid benytte reglerne i § 48. En af ejeren indgået lejeaftale om benyttelsen som sommerbeboelse m.v. kan af kommunalbestyrelsen kræves ophævet efter reglerne i § 49.

§ 51. Kommunalbestyrelsens svar på en ansøgning om samtykke i henhold til §§ 46, 47 og 50 skal foreligge senest 6 uger efter, at kommunalbestyrelsen har modtaget ansøgningen eller den dokumentation, som kommunalbestyrelsen har udbedt sig.

Stk. 2. Er boligen ledig, kan kommunalbestyrelsen kun nægte samtykke, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen.

Stk. 3. Har kommunalbestyrelsen nægtet samtykke, kan ejeren anmode kommunalbestyrelsen om i medfør af § 48, stk. 3, at anvise en lejer til boligen. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke senest 6 uger efter anmodningen anviser en lejer, anses kommunalbestyrelsens samtykke for meddelt.

§ 52. Forinden kommunalbestyrelsens samtykke foreligger, må boligen ikke tages i brug til andet formål end helårsbeboelse. Ej heller må nogen bygningsforandring el. lign. iværksættes med henblik på sammenlægning eller omdannelse til andet brug end beboelse. Handles der i strid hermed, kan kommunalbestyrelsen kræve den tidligere tilstand genoprettet.

Stk. 2. Fremgår det af den begrundelse, der ledsager en opsigelse, eller godtgøres det på anden måde, at opsigelsen er afgivet med det formål at tilvejebringe en tilstand som angivet i § 46, § 47 eller § 50, er det en betingelse for opsigelsens gyldighed, at kommunalbestyrelsens samtykke foreligger ved opsigelsens afgivelse.

§ 52 a. Et lejemål må ikke udlejes til eller bebos af flere end 2 personer pr. beboelsesrum (beboermaksimum). Dette gælder dog ikke ved forøgelse af lejerens husstand i lejeperioden, hvis husstandsforøgelsen skyldes lejerens børn, ægtefælle eller samlever eller disses børn, eller kommunalbestyrelsen har givet tilladelse efter § 52 b, stk. 1. Ved et lejemål forstås såvel en lejlighed som et enkeltværelse.

Stk. 2. Lejeren har ved lejeaftalens indgåelse pligt til at oplyse udlejeren om husstandens størrelse. Lejeren har endvidere pligt til at meddele udlejeren, når lejerens husstand i lejeperioden forøges, således at det samlede antal personer, der bor i lejemålet, overstiger 2 personer pr. beboelsesrum, uden at husstandsforøgelsen skyldes lejerens børn, lejerens ægtefælle eller samlever eller disses børn.

Stk. 3. Bliver udlejeren bekendt med, at der bor for mange personer i lejemålet, jf. stk. 1, skal udlejeren anmelde dette til kommunalbestyrelsen.

§ 52 b. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at det samlede antal personer, der bor i lejemålet, overstiger 2 personer pr. beboelsesrum, hvis

1) husstandsforøgelsen skyldes syge eller gamle, plejekrævende slægtninge,

- 2) andre tvingende sociale hensyn efter kommunalbestyrelsens konkrete vurdering taler herfor eller
- 3) boligen er af en sådan størrelse, at der efter husstandsforøgelsen vil være et areal på 20 m² eller mere pr. person.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal så vidt muligt træffe afgørelse senest 1 uge efter modtagelse af lejerens ansøgning om tilladelse efter stk. 1. Kommunalbestyrelsens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Stk. 3 . I ejendomme, hvor §§ 52 a-c er gældende, jf. § 2, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen så vidt muligt senest 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har modtaget meddelelse efter § 2, stk. 1, 4. pkt., eller en lejer er tilmeldt folkeregisteret på den pågældende ejendoms adresse, meddele lejereren, at beboermaksimum, herunder reglerne § 69, stk. 2, § 70, stk. 3, og § 73, stk. 3, i lov om leje og § 64, stk. 2, § 65, stk. 3, og § 69, stk. 3, i lov om leje af almene boliger, gælder for lejemålet. Kommunalbestyrelsen skal endvidere meddele, at dette indebærer, at kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsforpligtelse kan samkøre registre med det formål at påse, om beboermaksimum overskrides. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med, hvor mange personer der er tilmeldt folkeregisteret på den pågældende adresse, og om beboermaksimum overskrides, jf. § 52 a, stk. 1. Overskrides beboermaksimum, skal kommunalbestyrelsen sende et påkrav til lejereren om, at lejeforholdet vil blive ophævet, hvis overskridelsen af beboermaksimum ikke bringes til ophør senest 4 uger efter, at påkravet er kommet frem til lejereren. Indeholder påkravet ikke disse oplysninger samt oplysning om lejerens mulighed for at søge om tilladelse til overskridelse af beboermaksimum efter stk. 1, eller har kommunalbestyrelsen ikke givet lejereren meddelelse efter 1. pkt., er det ugyldigt. Skyldes overskridelsen af beboermaksimum i en lejlighed antallet af beboere i et fremlejerforhold i henhold til § 69 i lov om leje eller § 64 i lov om leje af almene boliger, kan kommunalbestyrelsen forlænge den i 2. pkt. nævnte frist.

Stk. 4. Bringes overskridelsen ikke til ophør inden den i stk. 3 nævnte frist, skal kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen uden ugrundet ophold. Ophævelsen sker ved skriftlig meddelelse til lejereren. Lejelovens §§ 94 og 95 og lov om leje af almene boliger §§ 91 og 92 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Udlejereren kan i et fremlejerforhold i henhold til § 69 i lov om leje eller § 64 i lov om leje af almene boliger hæve lejeaftalen, når lejerens husstand forøges, således at det samlede antal personer, der bor i lejligheden, overskrider beboermaksimum, jf. § 52 a, stk. 1, og lejereren trods udlejerens påkrav undlader at bringe overskridelsen til ophør. Stk. 4, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 52 c. Kommunalbestyrelsen kan som led i sin tilsynsforpligtelse, jf. § 52 b, stk. 3, samkøre Det Fælleskommunale Persondatasystem med Bygnings- og Boligregisteret (BBR) med det formål at tilvejebringe oplysning om, hvorvidt § 52 a, stk. 1, om beboermaksimum er overholdt. Samkøringen kan ske som led i behandlingen af en enkelt sag eller som led i en generel søgning til brug for kontrol heraf.

§ 53. Med bøde straffes den, som uden kommunalbestyrelsens samtykke:

- a) i strid med reglerne i § 46, stk. 1, nedlægger en bolig helt eller delvis,
- b) i strid med reglerne i § 47, stk. 1, benytter mere end en beboelseslejlighed til bolig for personer, der tilhører samme husstand,
- c) i strid med reglerne i § 47, stk. 2, udlejer en beboelseslejlighed som enkeltværelser,
- d) i strid med reglerne i § 50, stk. 1, tager en lejlighed i brug til sommerbeboelse el. lign.,
- e) i strid med reglerne i § 52 iværksætter bygningsforandringer el. lign. med henblik på sammenlægning af boliger eller på omdannelse af boliger til andet end beboelse.

Stk. 2. Med bøde straffes den, som undlader at indgive den i § 48, stk. 2, foreskrevne anmeldelse eller indgiver anmeldelse efter udløbet af den angivne frist.

Stk. 3. Med bøde straffes den udlejer,

- 1) som i strid med reglerne i § 52 a, stk. 1, udlejer en bolig, således at lejemålet bliver beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum,

2) som er bekendt med, at der sker overtrædelse af § 52 a, stk. 1, uden at anmelde overtrædelsen til kommunalbestyrelsen, jf. § 52 a, stk. 3.

Stk. 4. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Kapitel VIII

Grundejernes Investeringsfond

§ 54. Grundejernes Investeringsfond forvalter de midler, der er bundet i medfør af § 18 b og § 63 a i lov om leje. Fondens vedtægter skal godkendes af socialministeren. Vedtægterne skal indeholde fornødne bestemmelser til sikring af forsvarlig virksomhed, herunder om revision af en statsautoriseret revisor, der udpeges af socialministeren.

Stk. 2. Fonden ledes af en bestyrelse på 9 medlemmer. Formanden for bestyrelsen og 4 andre medlemmer af denne vælges af landsomfattende sammenslutninger af ejere af udlejningsejendomme. Socialministeren afgør i tvivlstilfælde, hvilke foreninger der har valgtret. De øvrige medlemmer udpeges af socialministeren efter indstilling af landsomfattende sammenslutninger af lejerforeninger. Efter samme regler vælges stedfortrædere for formanden og de øvrige medlemmer. Alle valg sker for 4 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Til varetagelse af den daglige administration af fondens anliggender ansætter bestyrelsen direktør og andet ledende personale og fastsætter retningslinjer for arbejdets tilrettelæggelse. Generelle forskrifter og vejledninger, der udsendes til indskydere og låntagere, skal godkendes af bestyrelsen.

§ 55. (Ophævet)

§ 55 a. (Ophævet)

§ 55 b. (Ophævet)

§ 56. Indbetalte beløb forrentes med en rente, hvis størrelse fastsættes af fonden under hensyn til det almindelige renteniveau og instituttets driftsresultat. Renten kan dog ikke overstige 9 pct. p.a. Renten af beløb, der er bundet efter § 18 b i denne lov og § 63 a i lov om leje, tilskrives kontoen en gang årligt.

§ 57. De indbetalte beløb, der ikke er udlånt til forbedring eller istandsættelse af beboelsesejendomme, herunder lån til brandsikringsforanstaltninger, eller til erhvervelse af ejendomme med henblik på sanering, skal til enhver tid være anbragt i obligationer udstedt af de finansieringsinstitutter, der er godkendt i henhold til lov om realkredit.

§ 58. Udlån til beboelsesejendomme kan ydes til:

- 1) Installation af centralvarme eller anden forbedring af en ejendoms varmeinstallation.
- 2) Varmeisoleringsarbejder.
- 3) Forbedring af sanitære installationer.
- 4) Forbedring af køkkener.
- 5) Brandsikringsforanstaltninger.
- 6) Andre forbedringer, hvorved ejendommens brugsværdi forøges i væsentlig grad, herunder f.eks. til omlægning af gårdspladser, fjernelse af hegn, skure el. lign., hvorved der tilvejebringes opholdsarealer for beboerne, samt til fjernelse af bygninger, som ved deres beliggenhed, omfang eller anvendelse er til væsentlig ulempe for beboerne, og hvis fjernelse medfører en varig forbedring af forholdene.
- 7) Opretning.

Stk. 2. Lån kan kun ydes, hvis forbedringen og udgiften ved dens gennemførelse er rimelig.

§ 59. De af fonden i medfør af § 58 ydede lån sikres ved pant i vedkommende ejendom, således at lånet har sikkerhed inden for 85 pct. af, hvad der efter fondens skøn er pantets værdi. Lånet må ikke overstige 90 pct. af den udgift, der er nævnt i § 58, stk. 2.

Stk. 2. Lånene udbetales kontant og forrentes med en rente, der fastsættes af fondens bestyrelse, dog mindst svarende til den rente, der beregnes i henhold til § 213, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed. Ved lånets udbetaling kan der opkræves et indskud til reservefond.

Stk. 3. Afdragstiden for lånene skal fastsættes således, at fonden har sikkerhed for til enhver tid at kunne udbetale de bundne beløb, efterhånden som tilbagebetaling skal ske. Det kan bestemmes, at låntagerne i lånets løbetid skal yde bidrag til fondens administration og reservefond efter nærmere i fondens vedtægter fastsatte regler.

Stk. 4. Lån ydet til etablering af et gård- og haveanlæg i forbindelse med gennemførelse af en saneringsplan, til hvilken der er givet tilsagn om statsstøtte, kan sikres ved ydelse af kommunal garanti for lånet.

§ 59 a. Fonden kan yde lån til istandsættelse, ombygning til anden anvendelse eller forbedring, for så vidt angår bevaringsværdige ejendomme.

Stk. 2. Vilkårene for lån til ejendomme, som er omfattet af stk. 1, fastsættes af fondens bestyrelse og godkendes af socialministeren. Det samme gælder størrelsen af den årlige låneramme.

§ 59 b. Fonden kan yde lån til finansiering af arbejder, der gennemføres efter bestemmelserne i kapitel 5 i lov om byfornyelse i private udlejningsejendomme.

Stk. 2. Vilkårene for lån til ejendomme, som er omfattet af stk. 1, fastsættes af fondens bestyrelse og godkendes af socialministeren. Det samme gælder størrelsen af den årlige låneramme.

§ 60. Har en udlejer ikke udført renholdelses- og vedligeholdelsesarbejder samt forbedringsarbejder inden en af huslejenævnet fastsat frist, jf. § 22, stk. 3, og § 27, stk. 6, samt § 27 a, stk. 2, kan investeringsfonden på begæring af en lejer lade de nævnte arbejder udføre for udlejerens regning, uanset om udlejer har indbragt huslejenævnets afgørelse for domstolene. Investeringsfonden kan tinglyse meddelelse herom på ejendommen og lade den aflyse, når arbejderne er udført og fonden har fået dækning for sine udlæg.

Stk. 2. Bestrider udlejer, at investeringsfonden har været berettiget til at udføre arbejderne, eller udgifternes rimelighed, kan han deponere beløbet eller efter aftale med fonden stille sikkerhed for beløbets betaling.

Stk. 3. Forrentning af beløb, som fonden har lagt ud, fastsættes af fonden med en rente, der svarer til den effektive rente for et 30-årigt kontantlån uden afdrag i et godkendt realkreditinstitut. Nærmere regler om fondens adgang til at kræve gebyr for administration i forbindelse med arbejdernes udførelse fastsættes af socialministeren.

Stk. 4. Såfremt udlejer ikke deponerer eller stiller sikkerhed efter stk. 2, kan fonden til dækning af udgifterne ved arbejdernes udførelse yde udlejer et lån og som sikkerhed for lånet lade tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse. Lånet udbetales kontant og forrentes med en rentesats, der fastsættes af fonden, og som ved lånets optagelse svarer til forrentningen efter stk. 3. Afdragstiden fastsættes til højst 10 år. Dette gælder også for udgifter til dækning af forundersøgelser og lignende, som er nødvendige for fondens beslutning efter stk. 1. Fonden kan opkræve et administrationsbidrag, svarende til hvad der opkræves for realkredit som nævnt i stk. 3, 1. pkt. Grundejernes Investeringsfond skal på begæring af en ejendoms administrator efter lov om tvungen administration af udlejningsejendomme udlevere materiale vedrørende ejendommen. Investeringsfonden kan kræve betaling til dækning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til tilvejebringelse af dette materiale.

Stk. 5. Investeringsfonden kan i øvrigt bestemme, at indtil 50 pct. af lejeindtægten skal indbetales til fonden, indtil fonden har fået dækning for sine udlæg med påløbne omkostninger og renter. Investeringsfonden skal lade beslutningen, der er gyldig mod enhver, tinglyse på ejendommen.

Stk. 6. Såfremt investeringsfonden efter stk. 5 kan oppebære en del af lejeindtægten, skal alle lejerne efter påkrav herom betale lejen til investeringsfonden, som refunderer udlejer overskydende beløb. Kun betaling til investeringsfonden har frigørende virkning.

§ 60 a. Socialministeren kan efter indstilling fra fondens bestyrelse godkende, at fonden kan anvende sine renteindtægter og sin egenkapital til andre aktiviteter vedrørende den private udlejningsboligsektor end den, der er nævnt i §§ 59 a, 59 b og 61.

§ 61. Af sine renteindtægter kan fonden foretage kapitalindskud i godkendte sanerings- og byfornyelsesselskaber samt yde tilskud til fornyelse af ældre bydele, herunder til fællesindkøb eller fælles fremstilling af elementer eller inventar med henblik på modernisering af ældre boliger. Fonden kan tillige yde tilskud til initiativer og projekter, herunder forsøg, inden for byøkologi, byplanlægning, byfornyelse eller boligforbedring og istandsættelse af den ældre boligmasse. Fonden kan endvidere inden for en årlig ramme på 3 mio. kr. yde tilskud til oplysning, kurser og informationsvirksomhed for ejere og lejere. Tilskud ydes efter retningslinier fastsat af fondens bestyrelse. Fonden kan herudover inden for en samlet årlig beløbsramme, der fastsættes efter forhandling mellem Grundejernes Investeringsfond og socialministeren, finansiere en konsulent- og oplysningstjeneste med henblik på at øge indsatsen for privat byfornyelse efter lov om privat byfornyelse og aftalt boligforbedring efter kapitel 5 i lov om byfornyelse. Socialministeren fastsætter de nærmere retningslinier for konsulent- og oplysningstjenestens virksomhed. Størrelsen af det årlige tilskud kan højst andrage 20 pct. af fondens renteindtægter for det pågældende år.

Stk. 2. Uanset bestemmelsen i stk. 1, sidste pkt., kan fonden yde tilskud som nævnt i § 66, stk. 5, i lov om byfornyelse og boligforbedring.

Stk. 3. Uanset bestemmelsen i stk. 1, sidste pkt., kan fonden yde tilskud som nævnt i § 106, stk. 4, og § 111, stk. 3, i lov om byfornyelse.

Stk. 4 . De udgifter, som staten har afholdt til støtte til vedligeholdelsesarbejder i udlejningsejendomme efter § 19, stk. 2, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan staten uanset bestemmelsen i stk. 1, sidste pkt., forlange refunderet af Grundejernes Investeringsfond, i et omfang der nærmere fastlægges i en aftale mellem staten og Grundejernes Investeringsfond. For 2004-2007 udgør refusionen fra Grundejernes Investeringsfond 50 mio. kr. årligt.

§ 61 a. Grundejernes Investeringsfond kan afkræve offentlige myndigheder alle nødvendige oplysninger til brug for administration af bestemmelserne i denne lovs § 18 b, jf. kapitel III A, og § 60 samt bestemmelserne i § 63 a, jf. kapitel X A, og §§ 113 a og 113 b i lov om leje.

§ 62. Opstår der ved fondens virksomhed tab, der ikke kan dækkes af de af fonden opsamlede reserver, dækkes tabet ved forholdsmæssig nedskrivning af de ved vedkommende regnskabsårs udløb indbetalte beløb efter § 18 b og § 63 a i lov om leje.

Stk. 2. Ved fondens ophør træffer fondens bestyrelse med tilslutning fra socialministeren og Finansudvalget beslutning om, hvorledes et eventuelt overskud skal fordeles.

§ 63. Med bøde straffes den, der i strid med reglerne i § 60, stk. 5, undlader at give investeringsfonden alle nødvendige oplysninger om lejerne og lejens størrelse.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Kapitel VIII A

Kommunernes adgang til at kræve visse boliger stillet til rådighed

§ 63 a. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at ejere af ejendomme, hvor afkastning beregnes efter § 9, stk. 3, eller § 9, stk. 4, skal stille indtil hver 10. ledige lejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale opgaver.

Stk. 2. § 64, stk. 2, 2. pkt., § 65, stk. 1-3, § 66 og § 74, stk. 1, i lov om byfornyelse og udvikling af byer finder tilsvarende anvendelse.

Kapitel IX

Lovens ikrafttræden m.v.

§ 64. Loven træder i kraft den 1. januar 1980.

Stk. 2. Samtidig ophæves lov om midlertidig regulering af boligforholdene nr. 400 af 20. juli 1977, som ændret ved lov nr. 259 af 8. juni 1978.

§ 65. Kommunalbestyrelsen kan i oktober kvartal 1979 træffe beslutning efter § 1 med virkning fra lovens ikrafttræden.

Stk. 2. Har en kommunalbestyrelse inden udgangen af 1979 truffet beslutning som omhandlet i § 6 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 400 af 20. juli 1977, bevarer beslutningen sin gyldighed, som om den var truffet i medfør af § 1 i nærværende lov.

Stk. 3. Har en kommunalbestyrelse i medfør af § 59 i den hidtil gældende lov besluttet, at hele kapitlet skal gælde i kommunen, bevarer beslutningen sin gyldighed i indtil 1 år, som om den var truffet i medfør af § 2 i nærværende lov. Vedrører beslutningen kun nogle af kapitlets bestemmelser, bortfalder denne ved lovens ikrafttræden.

§ 66. Såfremt den andel af lejen, der efter de hidtil gældende regler afsættes til vedligeholdelse og opretning, er større end de beløb, der er fastsat i § 18 i denne lov og i § 22 i lov om leje, opretholdes den højere afsætning, indtil de lejeforhøjelser, der måtte gennemføres i medfør af lovens § 7 eller § 27 og § 29, overstiger de hidtidige hensættelsesbeløb.

Stk. 2. Såfremt den andel af lejen, der efter de hidtil gældende regler afsættes til vedligeholdelse og opretning, er mindre end de beløb, der er fastsat i § 18 i denne lov og i § 22 i lov om leje, bibeholdes den lavere afsætning uanset lovændringen, indtil der gennemføres lejeforhøjelse i medfør af lovens § 7 eller § 27 og § 29.

§ 66 a. Socialministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligens og erhvervslokalerens bruttotalet i henhold til denne lov.

§ 67. Socialministeren kan bemyndige en under ministeriet oprettet styrelse til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

Stk. 2. Socialministeren kan fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til bemyndigelse efter stk. 1, herunder at afgørelsen ikke skal kunne indbringes for ministeren.

§ 67 a. Forslag til revision af § 5, stk. 3, § 7, stk. 2 og 3, § 9, stk. 3, og § 63 a fremsættes for Folketinget i folketingsåret 1990-91.

§ 68. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

§ 69. Bekendtgøres der flere tilpasningsprocenter for et finansår, skal den senest bekendtgjorte lægges til grund ved reguleringen af de beløb og beløbsgrænser, der efter loven reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt een tilpasningsprocent for det pågældende finansår.

Lov nr. 707 af 22. december 1982 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 2, 4, 4 a, 5, 7, 8, 10-13 a, 15, 18-18 b, 20, 22-22 e, 22 g, 24, 29, 54-56, 60-61 a og 66 a. Lovændringen angår lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.)

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 1983.

Stk. 2. Lejeforhøjelse som følge af afsætning efter § 1, nr. 16 og 20, kan uanset § 7, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene gennemføres med 1 måneds varsel med virkning fra den 1. januar 1983, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest 3 måneder efter dette tidspunkt.

Stk. 3. Lejeren kan forlange at efterbetale lejeforhøjelsen som nævnt i stk. 2 for månederne januar, februar og marts 1983 i lige så mange rater som det antal måneder, efterbetalingen vedrører.

Lov nr. 610 af 21. december 1983 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 4, 17, 18 b, 22, 22 b, 27, 27 a, 29, 55-55 b, 60 og 62. Lovændringen angår lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.)

§ 2

Loven træder i kraft den 1. januar 1984.

§ 3

Denne lovs § 1, nr. 5, har ikke virkning for beløb, der skal afsættes for 1983. Har en udlejer, hvis ejendom er taget i brug i 1970 eller senere, opkrævet lejeforhøjelse som følge af afsætning efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18 b, nedsættes lejen tilsvarende med virkning fra 1. januar 1984. Udlejeren giver lejerne skriftlig meddelelse om nedsættelsen inden udgangen af marts 1984

Lov nr. 195 af 9. maj 1984 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 4, 18 b og 18 c. Lovændringen angår lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.). Information til nedenstående § 2: Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted *den 16. maj 1984*.

§ 2

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

§ 3

Stk. 1. Pligten til afsætning efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18 b ophæves med virkning fra 1. januar 1983 for de ejendomme, som er nævnt i denne lovs § 1, nr. 2, samt for ejendomme omfattet af kap. 11 i lov om boligbyggeri.

Stk. 2. Fritagelse for afsætning efter denne lovs § 1, nr. 3, har virkning for beløb, der fra 1. januar 1983 har skullet afsættes efter § 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 3. Har en udlejer af en ejendom, der er omfattet af § 18 b, stk. 6, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 2, eller kap. 11 i lov om boligbyggeri, opkrævet lejeforhøjelse som følge af afsætning efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18 b, nedsættes lejen tilsvarende med virkning fra 1. januar 1983. Udlejeren giver lejerne skriftlig meddelelse om nedsættelsen inden udgangen af juli 1984.

Lov nr. 618 af 19. december 1984 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører § 17. Lovændringen angår ændring af morarentesatsen.)

§ 7

Loven træder i kraft den 1. januar 1985 og finder anvendelse i det omfang, der skal betales renter for et tidsrum efter lovens ikrafttræden.

Lov nr. 797 af 3. december 1986 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 18 og 18 b. Lovændringen angår lov om ændring af lov om leje og om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.)

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 1987.

Stk. 2. Har en udlejer med virkning fra den 1. januar 1987 nedsat lejen under henvisning til § 63 a i lov om leje, kan lejeforhøjelse efter § 1, nr. 2, uanset § 63 b, stk. 2, i lov om leje gennemføres med virkning fra den 1. januar 1987 alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerens fra lovens bekendtgørelse i Lovtidende og inden den 15. december 1986.

Stk. 3. Er der ikke gennemført lejeforhøjelse som nævnt i stk. 2, kan en udlejer til dækning af afsætning efter § 63 a i lov om leje forhøje lejen for perioden 1. marts 1987 til 31. december 1987. Lejeforhøjelsen kan uanset § 63 b, stk. 2, i lov om leje ske alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerens fra lovens bekendtgørelse i Lovtidende og inden den 1. februar 1987. Den månedlige lejeforhøjelse udgør 1,50 kr. pr. m².

Stk. 4. Lejeforhøjelse som følge af afsætning efter § 1, nr. 1, og § 2, nr. 1 og 2, kan uanset § 7, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene gennemføres med virkning fra den 1. januar 1987 alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerens fra lovens bekendtgørelse i Lovtidende og inden den 15. december 1986.

Stk. 5. Er der ikke gennemført lejeforhøjelse som nævnt i stk. 4, kan en udlejer til dækning af afsætning efter § 1, nr. 1, og § 2, nr. 1 og 2, forhøje lejen for perioden 1. marts 1987 til 31. december 1987. Lejeforhøjelsen kan uanset § 7, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ske alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerens fra lovens bekendtgørelse i Lovtidende og inden den 1. februar 1987. Den månedlige lejeforhøjelse udgør 1,65 kr. pr. m², når udlejer har pligt til at afsætte i medfør af §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og yderligere 0,15 kr. pr. m², hvis udlejer har pligt til at afsætte efter § 22 i lov om leje.

Lov nr. 1048 af 23. december 1992 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører § 5. Lovændringen angår huslejetilskud.)

§ 5

Loven træder i kraft den 1. januar 1993 og har virkning for aftaler, der indgås efter den 31. december 1992.

Lov nr. 419 af 1. juni 1994 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 4-13 b, 14, 15, 18, 18 a (ophæves), 18 b, 18 d, 20-22 e, 22 g, kap. IV A, 24 a, 25 b, 27, 27 b, 28 (ophæves), 29-31, 46, 48, 54, 55 a-b, 56, 59, 60. 61 a. Lovændringen angår lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om individuel boligstøtte.)

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 1994.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 1, nr. 12, 37 og 42, § 2, nr. 1, 7, 10-14, 19, 30, 32 og 33, 36, 38-40, 42-47, 49 og 50, 61 og 62, 68, 70, 72 og 75, træder i kraft den 1. januar 1995.

Stk. 3. § 3 træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende. § 3, nr. 1, har virkning for krav efter § 47, stk. 6, i lov om individuel boligstøtte, der rejses efter bestemmelsens ikrafttræden.

Stk. 4. For ejendomme, hvor leverancen af varme og varmt vand sker fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, og hvor kun brændselsudgiften medtages på varmeregnskabet, gælder § 1, nr. 12, først fra næste varmeregnskabsårs begyndelse. Udlejeren skal samtidig foretage en forholdsmæssig nedsættelse af lejen for hver enkelt lejer svarende til de hidtil over lejen betalte varmeudgifter. Udlejer skal senest 6 uger før varmeregnskabsårets begyndelse give lejeren specificeret oplysning om størrelsen af lejenedsættelsen og skal samtidig give kommunen meddelelse om størrelsen af lejenedsættelsen.

Stk. 5. For ejendomme, hvor leverancen af varme og varmt vand sker fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, og hvor varmeregnskabsåret ikke følger varmforsyningsanlæggets, skal udlejeren med 6 ugers varsel til førstkomende begyndelsestidspunkt for forsyningsanlæggets regnskabsperiode omlægge regnskabsåret i overensstemmelse med reglen i § 39, stk. 3, i lov om leje.

Stk. 6. Såfremt den ændrede fordelingsmetode i § 11 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, som affattet ved denne lovs § 2, nr. 12, medfører, at den procentandel af driftsudgifterne, som påhviler de husrum, der er omfattet af reglerne i kapitel II i ovennævnte lov, bliver større end disse husrums procentandel ved udgangen af 1994, forhøjes de pågældende husrums procentandel gradvis, således at deres procentandel ved udgangen af 1994 hvert år den 1. januar forhøjes med 1 procentpoint af forskellen mellem procentandelen den 1. januar 1995 og procentandelen ved udgangen af 1994. Procentandelen kan kun forhøjes, indtil den svarer til den aktuelle procentandel. Den del af ejendommens henlæggelsesbeløb, som efter denne lovs § 2, nr. 27 og, lægges til afsætningsbeløbene efter §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene for de husrum, der er omfattet af kapitel II i denne lov, kan ligeledes maksimalt forhøjes med 1 procentpoint af den i 1. pkt. nævnte forskel om året. Uanset bestemmelserne i 1. og 3. pkt. kan lejen dog højst forhøjes med 5 kr. pr. m² om året som følge af den ændrede fordelingsmetode og overførslen af 2/3 af henlæggelsesbeløbet til vedligeholdelseskontiene efter §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. § 13 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder tilsvarende anvendelse ved varsling af lejeforhøjelse, der udelukkende skyldes ændret fordeling efter 1. pkt.

Stk. 7. For de ejendomme, hvor der har været afsat beløb til en konto i Grundejernes Investeringsfond efter § 18 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, overføres saldoen pr. 1. januar 1995 til en konto efter § 18 b i ovennævnte lov, jf. dog stk. 8.

Stk. 8. For ejendomme, der pr. 1. januar 1995 ikke længere er omfattet af reglerne i kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. § 2, nr. 1, udbetales det på kontoen efter § 18 a i denne lov indestående beløb.

Stk. 9. For ejendomme, der pr. 1. januar 1995 ikke længere er omfattet af reglerne i kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. § 2, nr. 1, udbetales det på kontoen efter § 18 b i denne lov indestående beløb efter reglerne i §§ 22 b og 22 e i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 10. For ejendomme, der pr. 1. januar 1995 ikke længere er omfattet af reglerne i kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. § 2, nr. 1, kan krav om lejeforhøjelse tidligst få virkning 2 år efter lejeforholdets begyndelse eller 2 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft efter kapitel II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 11. For lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, indgået inden denne dato, hvor lejen er fastsat efter § 5 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kan lejeren ikke kræve lejen nedsat.

Stk. 12. For lejemål, hvor lejen nedsættes efter stk. 4, 2. pkt., og hvor lejerens ved udgangen af den måned, der ligger umiddelbart forud for lejenedsættelsen, modtog boligsikring eller boligydelse efter lov om individuel boligstøtte uden tillæg efter den pågældende lovs § 10, stk. 5, forhøjes lejen ved boligstøtteberegningen efter stk. 13. Forhøjelsen sker fra tidspunktet for lejenedsættelsens gennemførelse.

Stk. 13. Lejen efter § 10, stk. 1-4, i lov om individuel boligstøtte forhøjes i de i stk. 12 angivne tilfælde, uanset bestemmelsen i § 10, stk. 5, i lov om individuel boligstøtte, med det beløb, hvormed lejen nedsættes efter stk. 4, 2. pkt.

Stk. 14. § 83 i lov om individuel boligstøtte gælder ikke ændringer, der følger af stk. 12 og 13.

Lov nr. 360 af 14. juni 1995 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 10, 11, 15, 18 b, og 29 c. Lovændringen angår regulering af vedligeholdelses-hensættelser m.v.). Information til nedenstående § 3: Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted *den 15. juni 1995*.

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. For lejemål, hvor lejerens betaler de i boligreguleringslovens § 18 b, stk. 1, 2. pkt., nævnte 4 kr. pr. m² bruttoetageareal, og hvor lejerens pligt til udvendig vedligeholdelse i henhold til aftale omfatter installationer og bygningsdele som nævnt i § 20 i lov om leje, jf. lov bekendtgørelse nr. 823 af 12. oktober 1993, bortset fra låse og nøgler, kan der ved betaling af leje, der forfalder efter lovens ikrafttræden, alene opkræves det i § 2, nr. 4, nævnte beløb på 1,50 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Lov nr. 1064 af 20. december 1995 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 18 b, 59 a og 61. Lovændringen angår forbedring af finansieringsgrundlaget i Byggeskadefonden vedrørende Byfornyelsesforanstaltninger m.v.). Information til nedenstående § 4: Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted *den 21. december 1995*.

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende. Dog har § 1, nr. 1, først virkning for ejendomme omfattet af beslutninger efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvor ombygningsregnskabet godkendes efter den 31. december 1996.

Stk. 2. Bestemmelsen i § 1, nr. 4 og 5, finder tillige anvendelse på lån, tilskud og statslige garantier ydet før denne lovs ikrafttræden.

Lov nr. 1066 af 20. december 1995 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører § 69. Lovændringen angår supplerende reguleringsbestemmelser.). Information til nedenstående § 3: Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted *den 21. december 1995*.

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. For den del af det samlede afsætningsbeløb, som vedrører januar 1996, skal udlejer kun afsætte de beløb efter bestemmelserne i § 63 a, stk. 1, i lov om leje og § 18, stk. 1, og § 18 b, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, som fremkommer ved en regulering med 1,8 pct. i forhold til beløbene i 1995-niveau, selv om beløbene ikke udgør 1/12 af de samlede hensættelsesbeløb for 1996, som de opgøres efter loven.

Lov nr. 1082 af 20. december 1995 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører § 43. Lovændringen angår ændringer som følge af oprettelsen af Procesbevillingsnævnet.)

§ 14

Stk. 1. Loven træder for Danmark og Grønland i kraft den 1. januar 1996. Justitsministeren fastsætter tidspunktet for lovens ikrafttræden for Færøerne.

Stk. 2. Er ansøgning om anke- eller kæretilkendelse indgivet før lovens ikrafttræden, finder de hidtil gældende regler anvendelse.

§ 15

Stk. 1. Bestemmelserne i lovens §§ 1, 3, 5, 6, 7, 10, 11 og 12 gælder ikke for Grønland. Bestemmelsen i § 3 kan dog ved kongelig anordning sættes i kraft for Grønland med de afvigelser, som de særlige grønlandske forhold tilsiger.

Stk. 2. Bestemmelserne i lovens §§ 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 og 13 gælder ikke for Færøerne. Bestemmelserne i §§ 3 og 13 kan dog ved kongelig anordning sættes i kraft for Færøerne med de afvigelser, som de særlige færøske forhold tilsiger.

Lov nr. 461 af 12. juni 1996 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 5, 7, 8 og 29. Lovændringen angår lejeafstættelse ved aftalens indgåelse m.v.)

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 1996.

Stk. 2. § 1, nr. 1-4, har virkning for lejeaftaler, som indgås den 1. juli 1996 eller senere.

§ 3

Forslag til revision af § 1, nr. 1-4, fremsættes for Folketinget i folketingsåret 1997-98.⁴⁾

Lov nr. 230 af 2. april 1997 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 9, 16, 18, 18 b, 23, 26, 29 a, 34, 44, 53, 63 og 69. Lovændringen angår kompensation til lejerne som følge af for høj regulering i 1996 m.v.). Information til nedenstående § 3: Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted *den 3. april 1997*.

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. § 120 i lov om leje og § 69 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene som affattet ved denne lovs § 1, nr. 13, og § 2, nr. 13, har dog virkning fra den 1. januar 1997.

Lov nr. 341 af 2. juni 1999 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører § 46. Lovændringen angår nedlæggelse af boliger.). Information til nedenstående § 2: Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted *den 3. juni 1999*.

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. Uanset stk. 1 finder § 46, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene anvendelse på ibrugtagning af boliger til offentligt formål, såfremt ibrugtagningen finder sted i ejendomme, der af staten eller en kommune er erhvervet før den 12. januar 1999.

Stk. 3. Endvidere finder § 46, stk. 3, 2. pkt., fortsat anvendelse på boliger, som er taget i brug til offentlige formål før lovens ikrafttræden.

Lov nr. 406 af 31. maj 2000 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 4,5, 7, 11, 15, 15 a, 22 b, 23, 25 a, 26, 29 f, 35, 36, 37, 39, 44, 54, 55, 55 a, 55 b, 56, 57, 60, 60 a, § 61 og § 62. Lovændringen angår gennemgribende forbedrede lejemål, landsdækkende huslejenævn, fællesantennener og Grundejerns Investeringsfond.)

§ 11

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2001.

Stk. 2. By- og boligministeren fastsætter tidspunktet for ikrafttrædelse af lovens § 2, nr. 27 og 28.

Stk. 3. For lejeaftaler, der er indgået inden den 1. januar 2001, finder de regler om beskyttelse mod konkurrerende virksomhed, der var gældende på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse, anvendelse, medmindre andet er aftalt.

Stk. 4. Udgifter til vedligeholdelse af fællesantenneanlæg, der er afholdt inden lovens ikrafttræden til arbejder, der er udført inden dette tidspunkt, kan fradrages på ejendommens konti for udvendig vedligeholdelse, jf. §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene efter de hidtil gældende regler.

Stk. 5. Lejere, som betaler antennebidrag på tidspunktet for lovens ikrafttræden er efter lovens ikrafttræden fortsat forpligtet til at betale antennebidrag. Til lejere, der efter § 46 f, stk. 1, i den hidtil gældende lov om leje har erlagt den heri nævnte godtgørelse kontant, skal udlejeren, såfremt udlejeren bringer leveringen af fælles programsignaler til ophør efter den i § 1, nr. 12, foreslåede § 46 d, stk. 1, i lov om leje tilbagebetale lejeren den andel af godtgørelsen, som svarer til betalingen for den resterende del af den 10-årige afskrivningsperiode efter leverancens ophør.

Stk. 6. Sager vedrørende en lejers tilsidesættelse af god skik og orden, som har fundet sted før lovens ikrafttræden, kan i Københavns og Århus Amter indbringes for og behandles af boligklagenævnene og boligretten efter reglerne i kapitel XII A i lov om leje, hvis indbringelse for boligklagenævn eller boligret i 1. instans sker inden den 1. januar 2001. Boligklagenævnene nedlægges først, når sagerne er færdigbehandlet.

Stk. 7. Den i § 2, nr. 2, foreslåede dokumentationspligt for udlejeren gælder ikke for lejemål, hvor forbedringerne er udført inden denne lovs ikrafttræden.

Stk. 8. Den i § 2, nr. 2, foreslåede pligt for udlejeren til at opretholde den gennemgribende forbedring gælder alene for udlejere af lejemål, som er udlejet i henhold til § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene efter denne lovs ikrafttræden.

Lov nr. 402 af 6. juni 2002 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører § 4. Lovændringen angår overførelse af tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger til boliglovgivningen.)

§ 7

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2003.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal senest den 31. december 2004 træffe beslutning om, at tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger i kommunen omdannes til ustøttede almene plejeboliger, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. som affattet ved denne lovs § 6, nr. 2, eller ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje som affattet ved denne lovs § 2, nr. 2. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde træffe beslutning som nævnt i 1. pkt. efter udløbet af fristen.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal samtidig med beslutningen efter stk. 2 indberette beslutningen til Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Lov nr. 1090 af 17. december 2002 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 15 a og 29 c. Lovændringen angår lov om fremme af privat udlejningsbyggeri.)

§ 5

Loven træder i kraft den 1. januar 2003.

Stk. 2. Der kan ikke opnås tilsagn om andel i investeringsramme til byggeri, hvortil der er givet byggetilladelse før den 1. januar 2003.

Stk. 3. Nyindretning af boliger i uudnyttede tagetager, jf. § 9, i ejendomme, som fortsat er omfattet af overgangsordningen i henhold til § 4, stk. 6, i lov nr. 419 af 1. juni 1994, påvirker ikke udgangspunktet for overgangsforløbet for den enkelte ejendom efter ovennævnte overgangsordning.

Lov nr. 1235 af 27. december 2003 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 5, 22 e, 29, 61 og 63 a. Lovændringen angår konsekvensændringer som følge af lov om byfornyelse og udvikling af byer.)

§ 9

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2004.

Stk. 2. § 5 gælder ikke for husstande i ejendomme, hvortil kommunen har hjemtaget bindende tilsagn til en byfornyelsesbeslutning inden den 1. januar 2004 eller inden denne dato har meddelt påbud efter kapitel 9 i lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003. Det samme gælder for husstande i kvarterløftsområder i ejendomme omfattet af en beslutning om byfornyelse i henhold til lov om byfornyelse, hvortil der er afsat midler på finanslov 2000 og hjemtaget bindende tilsagn om offentlig støtte inden den 1. januar 2009. Disse husstande er fortsat efter udgangen af 2003 berettiget til sanerings- og byfornylesboligsikring samt huslejetilskud efter de tidligere gældende regler.

Lov nr. 470 af 9. juni 2004 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 4, 7, 36, 38 og 40-44. Lovændringen angår behandling af husordenssager ved huslejenævn og beboerklagenævn, begrænsning af adgangen til at opkræve større huslejestigninger og til opsigelse ved ombygning.). Information til nedenstående § 4: Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted *den 10. juni 2004*.

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. § 83, stk. 1, litra b, i lov om leje som affattet ved denne lovs § 1, nr. 5, og § 7, stk. 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene som affattet ved denne lovs § 3, nr. 2, har virkning fra den 13. november 2003. Varsling om opsigelse i henhold til lejelovens § 83, stk. 1, litra b, som modtages efter den 13. november 2003, bortfalder med lovens vedtagelse, medmindre varslingen er omfattet af § 83, stk. 1, litra b, som affattet ved § 1, nr. 5.

Stk. 3. § 4, stk. 5, 2. pkt., i lov om midlertidig regulering af boligforholdene som affattet ved denne lovs § 3, nr. 1, har virkning fra den 4. december 2003, medmindre forbedringen forinden er varslet efter § 55 i lov om leje.

Lov nr. 488 af 9. juni 2004 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører § 15 a. Lovændringen angår etablering af tagboliger og omdannelse af ledige erhvervslokaler til boliger.)

§ 7

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2004.

Stk. 2. § 1, nr. 5 og 10, § 5, nr. 1, og § 6, nr. 1, har virkning for bygninger, der efter den 1. juli 2004 får byggetilladelse til indretning af beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage, i en eller flere nye etager eller i tidligere erhvervslokaler.

Stk. 3. Indretning af boliger i nypåbyggede etager, jf. §§ 5 og 6, i ejendomme, som fortsat er omfattet af overgangsordningen i henhold til § 4, stk. 6, i lov nr. 419 af 1. juni 1994 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om individuel boligstøtte, medfører ingen ændringer i udgangspunktet for overgangsforløbet for den enkelte ejendom efter ovennævnte overgangsordning.

Lov nr. 430 af 6. juni 2005 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører § 22 a. Lovændringen angår konsekvensændringer som følge af lov om opkrævning og inddrivelse af visse fordringer – samlingen af inddrivelsen i Skatteministeriet.). Information til nedenstående § 70: Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 7. juni 2005.

§ 70

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. Loven har virkning fra den 1. november 2005, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Afgørelser om inddrivelse, der inden den 1. oktober 2005 er påklaget til de hidtidige administrative klageinstanser, overgår til behandling i Landsskatteretten den 1. januar 2006, hvis de hidtidige klageinstanser ikke har færdigbehandlet klagen inden denne dato.

Lov nr. 1336 af 19. december 2008 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører § 22 a. Lovændringen angår konsekvensændringer som følge af lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.)

§ 167

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2009, jf. dog stk. 2. (...)

Stk. 2. Skatteministeren fastsætter tidspunktet for ikrafttrædelse af (...), og § 149, nr. 2.

Lov nr. 632 af 11. juni 2010 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 15, 59, 60, og 61 a. Lovændringen angår stråmandsudlejning og Grundejernes Investeringsfond m.v.)

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den. 1. juli 2010, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. (Udeladt)

Lov nr. 724 af 25. juni 2010 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører § 59. Lovændringen angår harmonisering af beskatningen af fordringer i danske kroner og fremmed valuta og nedsættelse af beskatningen af kapitalindkomst m.v.) Information til nedenstående § 20: Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted *den 26. juni 2010*.

§ 20

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelse i Lovtidende.

Stk. 2-16. (Udeladt)

Socialministeriet, den 11. august 2010

P.M.V.
JESPER FISKER

/ Eva Pedersen

(Historisk)

- 1) Ved lov nr. 230 af 2. april 1997 (§ 2, nr. 4) er der fejlagtigt anført »beløbet efter 1. pkt.« i stedet for »det samlede beløb«.
- 2) Ved lov nr. 230 af 2. april 1997 (§ 2, nr. 4) er der fejlagtigt anført »beløbet efter 1. pkt.« i stedet for »det samlede beløb«.
- 3) Ved lov nr. 419 af 1. juni 1994 (§ 2, nr. 37) er der fejlagtigt sat punktum efter »er udført« i stedet for komma.
- 4) Ved lov nr. 397 af 26. juni 1998 ændredes 1997-98 til 1998-99, og senere ved lov nr. 280 af 12. maj 1999 til 1999-2000.